

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Bankovní hypotéky na českém trhu
Bank Mortgages on the Czech Market

Student:

Lucie Jírková

Vedoucí bakalářské práce:

prof. Ing. Viola Šebestíková, CSc.

Ostrava 2011

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví

Zadání bakalářské práce

Student:

Lucie Jírková

Studijní program:

B6208 Ekonomika a management

Studijní obor:

6202R049 Účetnictví a daně

Specializace:

00 Účetnictví a daně

Téma:

Bankovní hypotéky na českém trhu
Bank Mortgages in the Czech Market

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teoretická východiska hypotečního úvěrování
 3. Analýza podmínek hypotečního úvěru
 4. Zhodnocení vybraných bankovních hypoték
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

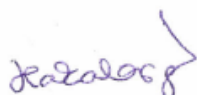
DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. vyd. Praha: Linde, 2001. 470 s. ISBN 80-7201-310-6.
PAVELKA, F.; OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 142 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **prof. Ing. Viola Šebestíková, CSc.**

Datum zadání: 26.11.2010

Datum odevzdání: 11.05.2011



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„ Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, mimo přílohy č. 1 - 6, vypracovala samostatně. Přílohy č. 1 - 6, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.“

V Ostravě dne 11. května 2011

.....

Lucie Jírková

Obsah

1. Úvod.....	2
2. Teoretická východiska hypotečního úvěrování.....	3
2.1 Druhy hypoték	3
2.2 Základní parametry úvěrů	5
2.3 Čerpání a splácení hypotečních úvěrů	7
2.3.1 Čerpání úvěru a období čerpání.....	7
2.3.2 Splácení úvěru	9
2.3.3 Finanční náklady související s hypotékou	11
2.4 Charakteristika žadatele	11
2.5 Pravidla pro stanovení příjmů žadatelů.....	13
2.5.1 Příjmy ze závislé činnosti	14
2.5.2 Příjmy ze samostatné výdělečné činnosti dle § 7 ZDP.....	15
2.6 Vyřízení hypotečního úvěru.....	16
3. Analýza podmínek hypotečního úvěru.....	22
3.1 Hypoteční banka	22
3.1.1 Základní údaje a profil společnosti.....	22
3.1.2 Úvěrové produkty Hypoteční banky.....	22
3.1.3 Služby poskytované Hypoteční bankou	25
3.2 Raiffeisenbank	27
3.2.1 Základní údaje a profil společnosti.....	27
3.2.2 Typy hypoték Raiffeisenbank.....	28
3.3 UniCredit Bank	31
3.3.1 Základní údaje a profil společnosti.....	31
3.3.2 Hypotéky UniCredit Bank	31
3.4 Komparace hypotečních úvěrů dle vybraných kritérií.....	33
4. Zhodnocení vybraných bankovních hypoték	39
5. Závěr.....	46
Seznam použité literatury	47
Seznam zkratk	

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

1. Úvod

Hypoteční úvěry jsou v dnešní době stále aktuálnějším tématem. Veřejnost přistupuje k tomuto způsobu financování poměrně pozitivně, avšak negativní stránku vidím v tom, že z hlediska klienta je velice obtížné se na českém bankovním trhu orientovat. Banky nabízejí celou řadu rozmanitých bankovních produktů a jednotlivé podmínky bank se mnohdy poměrně výrazně liší, což může být pro žadatele o hypoteční úvěr poněkud matoucí. Proto bych se chtěla v bakalářské práci zaměřit na běžné občany, tedy fyzické osoby, a určitým způsobem jim danou záležitost přiblížit.

Cílem této bakalářské práce je seznámit Vás, možné potencionální žadatele o hypoteční úvěr, alespoň částečně s koncepcí hypotečního úvěrování na českém trhu, vysvětlit Vám některé základní pojmy týkající se úvěru a procesu od podání žádosti až po čerpání požadovaných finančních prostředků a praktickou ukázkou Vám pomoci si získané informace uspořádat a dále Vám přiblížit postup při výběru vhodného finančního produktu.

V práci bude provedena analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank a to na základě vícekritériálního rozhodování.

Ke své práci budu používat mj. interní materiály tří bankovních institucí, Raiffeisenbank, Hypoteční banky a UniCredit Bank. Můžete se zde dočíst nejen o základních informacích souvisejících s hypotečním úvěrováním, jako jsou doba splatnosti, úroková sazba, výše úvěru, ale také například co je to hypoteční zástavní list a které bankovní instituce na českém trhu mají oprávnění jej vydat.

2. Teoretická východiska hypotečního úvěrování

Hypoteční úvěrování je dnes běžně používaným a v zásadě lehce dostupným způsobem dlouhodobého financování, ať už nemovitostí, či jiných pro nás podstatných věcí pro život. Tato příležitost, získat finanční prostředky v relativně krátké době, je nám umožněna díky bankovním subjektům, které mají oprávnění emitovat hypoteční zástavní listy¹ k nemovitostem a které nám mohou na základě tohoto oprávnění poskytnout hypoteční úvěr za určitý úrok. V ČR se můžeme setkat s necelou dvacítkou bankovních institucí tohoto typu, např. Poštovní spořitelna, Oberbank, Citibank, Československá obchodní banka, Česká spořitelna, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, mBank, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank aj.

Podle zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech lze definovat hypoteční úvěr jako „úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno **zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné**, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti.“² Znamená to tedy, že celková hodnota splátek spolu s úroky, poplatkem za vyřízení hypotečního úvěru a poplatky za vedení úvěrového účtu by měla být maximálně ve dvojnásobné výši než částka, kterou jsme od hypoteční banky obdrželi³. Nemovitost, která je určena k zajištění hypotečního úvěru se musí nacházet na území České republiky, načež banky jsou ochotny financovat i nemovitosti na území členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

2.1 Druhy hypoték

Hypoteční úvěry mohou být obecně poskytovány dvěma způsoby, a to účelově a neúčelově. V prvním případě banka zkoumá účel použití finančních prostředků a ve druhém nikoliv. Zjištění účelovosti patří mezi jednu z věcí, na základě kterých banka provádí svá rozhodnutí ohledně celkové výše úvěru, výše úrokové sazby apod.

¹ Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů.

²[online] http://www.cnb.cz/cs/legislativa/leg_kapitalovy_trh/zakony/download/Zakon_190_2004.pdf [cit. 2011-04-11]

³ Na základě zkoumání zákonné definice, jsem dospěla k názoru, že zákonodárci zřejmě počítali se situací, kdy si klient odečte zaplacené úroky od základu daně. Avšak v situaci, kdy si klient tyto úroky nebude moci odečíst, zákonná definice nesouhlasí se skutečností a splacená částka převyšuje více než dvojnásobně hodnotu obdržené výše finančních prostředků od banky.

Účelový hypoteční úvěr

U těchto typů úvěrů se za účel považuje investice do bydlení a do nemovitostí, ve kterých je minimálně 50 % podlahové plochy určených k bydlení či individuální rekreaci, popř. k pronájmu. Příkladem takového účelu je např. koupě (pořízení) nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů, výstavba a rekonstrukce (včetně dostaveb, modernizací apod.), úhrada za převod členských práv či úhrada členského podílu v družstvu, refinancování úvěru od finančních institucí na výše uvedené účely a nebo kombinace výše uvedených účelů.

Mezi financované nemovitosti patří:

- bytová jednotka či atelier (studio) sloužící k bydlení
- rodinný dům
- bytový dům (více bytových jednotek – podmínkou je vlastní koupelna a kuchyň)
- rekreační objekt k individuální rekreaci
- pozemek určený k individuální výstavbě do 5000 m² maximálně

Mezi účel je dále možné zařadit i pořízení samostatně stojící garáže, dílny, bazénu apod. v rámci funkčního celku. Předpokladem však je, aby byl objekt pevně zabudován do terénu. Financovat lze i ideální část nemovitosti (vlastní oddělený vchod, jedno patro), terénní úpravy, oplocení apod.

Zvláštním případem u účelového úvěru je získání stanoveného procenta z limitu úvěru neúčelově. V úvěrové smlouvě jsou předem sjednány podmínky o neúčelové části úvěru, avšak úvěrová smlouva se dále eviduje jako účelová a potvrzení o úrocích vydané klientovi k těmto úvěrům obsahuje zvlášť úroky z účelové a zvlášť z neúčelové části úvěru.

Z hlediska zajištění je účelová hypotéka výhodná. Jistota v nemovitost představuje pro banky daleko nižší riziko a pro klienty nižší úrokové sazby⁴. V případě pronájmu je tato jistota o něco nižší. Z daňového hlediska je ÚH rovněž výhodná, poněvadž každá osoba, jež si veme tento úvěr na řešení bytových potřeb, má právo požádat o odpočet zaplacených úroků z daňového základu.

⁴ Neplatí vždycky. Výhodnost závisí na mnoha dalších faktorech, jako jsou např. kvalita dlužníka aj. Obecně však platí, že znalost účelu je předpokladem pro nižší úrokovou sazbu.

Neúčelový hypoteční úvěr (tzv. americká hypotéka)

Americká hypotéka neslouží, jak tomu bylo u účelové hypotéky, na financování bydlení, ale např. na splacení spotřebitelských půjček či na jiné věci jako automobil nebo studijní pobyt. Banky tuto hypotéku poskytují až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Úroková sazba je vyšší než u klasického úvěru a to z důvodu, že hypotéka není určena na bydlení, tudíž nemůže být kryta hypotečním zástavním listem, jedná se v podstatě o klasickou půjčku. Zaplacené úroky si nemůžeme odečíst od základu daně. I zde je možná při čerpání hypotéky kombinace s účelovou složkou, za kterou se platí nižší úroky.

2.2 Základní parametry úvěrů

Mezi základní parametry úvěru patří jeho doba splatnosti, výše úvěru a úroková sazba.

Doba splatnosti

Splatnost hypotečních úvěrů se obecně sjednává v rozmezí většinou 5 až 40 let (účelové) či 20 let (neúčelové). Splatnost úvěru je dále omezena produktivním věkem klienta a podmínkami jednotlivých produktů bank.

Výše úvěru

Na výši úvěru můžeme pohlížet z několika hledisek, a to z hlediska limitů, zajištění a účelovosti.

a) VÚ z hlediska limitů

Hypoteční úvěry se standardně poskytují v rozmezí limitů 300 000 Kč až 10 000 000 Kč (účelové) či 150 000 Kč až 5 000 000 Kč (neúčelové).

Maximální výše hypoték poskytnutých jednomu klientovi (nesplacená jistina⁵ plus nevyčerpaný limit) je 30 000 000 Kč, přičemž maximální počet hypotečních úvěrů je 5.

⁵ Jistina je částka, ze které se počítá úrok. Při úvěru jde o doposud nesplacenou část dluhu.

Současně je nutno dodržet pravidlo, že jednomu klientovi banka financuje maximálně 2 nemovitosti (s výjimkou u hypoték bez dokládání příjmů).

b) VÚ z hlediska zajištění

Při schvalování úvěru, jehož zajištění má být nemovitost, se vychází z hodnoty LTV⁶. Podle zjištěného LTV bude klientovi schvalován nový úvěr v hodnotě až 100% zástavní hodnoty nemovitostí, u americké hypotéky až do výše 70 % ZHN.

Pro zajištění hypotečního úvěru je dále nezbytné určení tzv. obvyklé ceny⁷. Tento úkol zajišťují ve většině případů externí odhadci banky, kteří jsou evidováni na vlastním seznamu odhadců⁸ jednotlivých bank. Banky spolupracují s odhadci především z důvodu dosažení souladu mezi cenou obvyklou a zástavní hodnotou, aby následně nedocházelo ke špatnému ocenění nemovitosti a tedy špatnému určení možné výše úvěru. V některých případech banky nevyužijí služeb externích odhadců, ale použijí tzv. interní ocenění nemovitosti, tzn., že ocenění nemovitosti provede samotná banka.

Banka následně provede supervizi⁹ této ceny a stanoví zástavní hodnotu.

c) VÚ z hlediska účelovosti

Účelové hypoteční úvěry jsou zpravidla poskytovány jako tzv. poslední peníze. Aby mohl být úvěr poskytnut, musí být jasné, že bude dokončen celý investiční záměr (dokončeny stavební práce, dojde k převodu nemovitosti při koupi, apod.). Z toho důvodu je v některých případech pro klienta nezbytné, aby měl k dispozici i vlastní finanční prostředky, které investuje ještě před fyzickým čerpáním hypotečního úvěru.

Úroková sazba

Banky nabízejí fyzickým osobám několik typů úrokových sazeb, které mohou být fixované na dobu 1 až 30 let od data podpisu úvěrové smlouvy klientem.

⁶LTV = loan to value - poměr úvěrové angažovanosti (př. náš požadavek je 1 mil Kč.) k zástavní hodnotě nemovitosti/i (2mil Kč.)v %, tzn. kolik % ze zástavní hodnoty nemovitosti je banka ochotna poskytnout =>LTV = 50%

⁷ Jedná se o cenu, která je v daném regionu dosažitelná při poměrně rychlém prodeji nemovitosti, pokud by klient přestal splácet HU.

⁸ Žádná banka nevyužije služeb externích odhadců, kteří nejsou uvedeni na jejich příslušném seznamu.

⁹ V každé bance existuje oddělení „supervizorů“, kteří kontrolují odhadní cenu.

60 dní před koncem platnosti fixace banka osloví klienta s nabídkou nových sazeb. V nové úrokové sazbě banka odráží profil i dosavadní chování klienta, což v praxi znamená, že stávající klient banky má možnost získat lepší úrokovou sazbu než nový klient. V tomto období si klient může rovněž prověřit úrokové sazby u jiných bankovních institucí a v případě výhodnější nabídky může pokračovat se splácením na základě refinancování úvěru jinde než u dosavadní banky.

V průběhu úvěru si mohou klienti zvolit různé fixace, např. od podpisu smlouvy 1-letou, poté 10-letou, následně 5-letou apod. V tomto období lze rovněž písemně požádat o mimořádnou splátku a tak bez sankce splatit část jistiny či celý její zbytek, pokud v úvěrové smlouvě není stanoveno jinak.

K datu změny fixace (tzv. otočka sazby) nastaví banka klientovi novou fixaci, novou výši splátky, popř. uskuteční klientem avizovanou mimořádnou splátku. Vše probíhá obvykle bez nutnosti vyhotovení dodatku ke smlouvě, tj. bezplatně.

Klientovi je dále umožněno využití tzv. garance úrokové sazby. Při první schůzce klienta v bance nebo u externího poradce je klientovi vyhotoven tzv. orientační propočet. Pokud by došlo k výraznému zvýšení úrokových sazeb do té doby, než klient dodá veškeré podklady ke schválení úvěru, může banku požádat o garanci sazby platné ke dni vyhotovení prvního propočtu, a to až na dobu 1 měsíce (bezplatně), u některých bank s poplatkem až na 3 měsíců¹⁰.

2.3 Čerpání a splácení hypotečních úvěrů

Čerpání a splácení hypotečního úvěru jsou pro klienta poměrně důležitými procesy, jejichž nesprávné nastavení může výrazně ovlivnit klientovu budoucí finanční situaci.

2.3.1 Čerpání úvěru a období čerpání

Obdobím čerpání se rozumí období od podpisu úvěrové smlouvy do okamžiku uvolnění všech klientem požadovaných finančních prostředků. V tomto období klient čerpá úvěr, tj. jsou mu uvolňovány FP banky v objemu dle úvěrové smlouvy. Ve smlouvě o úvěr jsou specifikovány podmínky, které musí klient splnit, aby banka uvolnila požadovanou

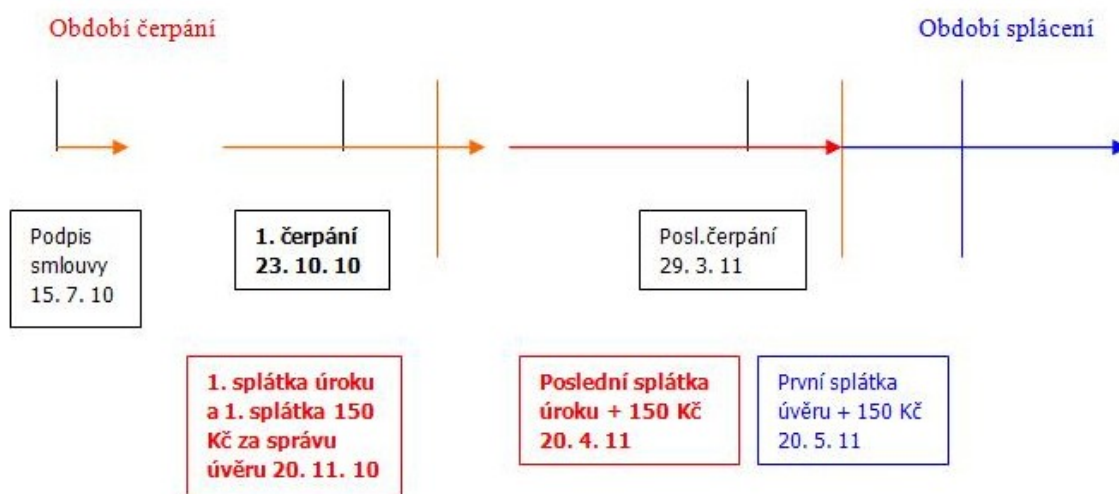
¹⁰Názorná ukázka garantované úrokové sazby viz. příloha č. 2.

částku, a to vždy zřízení zástavního práva k nemovitosti a např. vinkulace¹¹ pojistných smluv apod.

Uvolnění prvního čerpání hypotečního úvěru je možné i na základě předložení **návrhu na vklad** zástavního práva (tzv. na plombu) potvrzeného podatelnou katastrálního úřadu. Toto nelze např. při vkladu na základě plné moci, pokud není zapsáno vlastnicko prohlášení (pro byty) nebo není dodán potvrzený geometrický plán (pro domy). V případech účelových převodů nemovitostí, tj. financování obchodů mezi rodinnými příslušníky nebo mezi fyzickou osobou a právnickou osobou, ve které má tato fyzická osoba majetkový podíl, banka čerpání na návrh na vklad nepovoluje.

V období čerpání úvěru klient hradí měsíčně pouze úrok z již vyčerpané částky. Poslední samostatnou splátku úroků klient zaplatí k nejbližšímu dni splátky, který nastal po dočerpání úvěru, a to i v situaci, že k vyčerpání úvěru došlo ještě před termínem dočerpání sjednaným v úvěrové smlouvě (viz následující obrázek 2.1).

Obr. 2.1 Ilustrace průběhu čerpání finančních prostředků od podepsání úvěrové smlouvy až po první splátku úvěru.



Zdroj: Interní materiály Raiffeisenbank

Čerpání může být **jednorázové** či **postupné**, tzv. dílčí. Počet dílčích čerpání není omezen a toto čerpání je zpoplatněno podle platného sazebníku banky. Maximální délka období čerpání bez ohledu na účel úvěru nesmí přesáhnout 24 měsíců.

¹¹ Vinkulace pojistné smlouvy znamená, že v případě pojistné události je banka oprávněna k plnění z pojistné smlouvy klienta.

Čerpání účelových hypotečních úvěrů je prováděno **bezhotovostně**, u vstřícnějších bank i **zálohově**.

Bezhotovostní čerpání znamená, že běžný účet slouží pouze jako převodní účet, ze kterého jsou úvěrové prostředky na základě platebního příkazu klienta převáděny na účty prodávajících dle kupních smluv, na účty věřitelů dle doložených smluv o půjčce apod.

Zálohové čerpání umožňuje převedení finančních prostředků, u úvěru na výstavbu, dostavbu, rekonstrukci a opravy, přímo na běžný účet klienta, ze kterého je klient používá podle své potřeby. Počet čerpání a výši jednotlivých limitů je nutné dohodnout s klientem při respektování povinného procenta zajištění dané v úvěrové smlouvě.

U **amerických hypoték** se čerpání provádí převodem prostředků na běžný účet klienta, který může s takto uvolněnými prostředky dále volně disponovat.

Při čerpání úvěru může samozřejmě docházet ke zvláštnostem, záleží na přístupu a nabídce banky. Jednou takovou zvláštností je i tzv. čerpání úvěru ve variantě 2 v 1 poskytované např. Raiffeisenbank, kdy tato varianta představuje možnost čerpat v rámci jedné úvěrové smlouvy prostředky účelově při HÚ nad 1 880 000 Kč a současně až do výše 20 % schváleného limitu úvěru prostředky neúčelové.

V každém případě je nutné uvést do žádosti o čerpání výši účelového, popř. neúčelového čerpání.

Při čerpání úvěru můžeme nalézt i další výhody, např. nedočerpání úvěru není poplatkováno (pokud klient nehodlá úvěr dočerpat, měl by svůj úmysl oznámit bance a to písemně) a první 2 – 4 dílčí čerpání jsou pro klienta zdarma (opět záleží na podmínkách jednotlivých bank).

2.3.2 Splácení úvěru

Období splácení začíná dnem splátky měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla uhrazena poslední samostatná platba úroku v období čerpání. Mezi datem posledního čerpání a datem první anuitní splátky je prakticky jedna samostatná splátka úroku. Splácení probíhá měsíčně.

Se splácením hypotečního úvěru souvisí **tzv. splatnost úvěru**. Ta je v úvěrové smlouvě vyjádřena počtem měsíců splácení. Přesný termín splatnosti úvěru není tedy ve smlouvě uveden.

Splácení úvěru může proběhnout řádně, mimořádně a nebo můžeme využít odkladu splátky.

a) **Řádné splácení**

Užití řádného splácení je zřejmě nejlepší možnou variantou splácení a říká nám, že klientovi nenastaly žádné ztížené podmínky, díky kterým by nemohl nadále splácet. Tzn. že, úvěr bude splacen za domluvený počet měsíců, jak je uvedeno v úvěrové smlouvě. Mezi řádné splácení patří:

- **měsíční anuitní splátka** - jde o splátku složenou z jistiny a úroku používanou standardně u většiny hypotečních úvěrů, její výše je po dobu fixace stále stejná,
- **jednorázová splatnost** nebo **individuální** splátkový kalendář - v období splácení je měsíčně hrazen úrok, užívá se u HÚ kombinovaných s životními pojistkami.

Při variantě **2 v 1** se podílem anuitní splátky připadající na splátku jistiny splácí účelová i neúčelová část úvěru ve stejném procentním poměru, v jakém byl úvěr vyčerpán.

b) **Mimořádné splácení**

Mimořádné splácení umožňuje klientům splácení mimo řádnou dobu, avšak v určitých případech se tato splátka neobejde bez sankce.

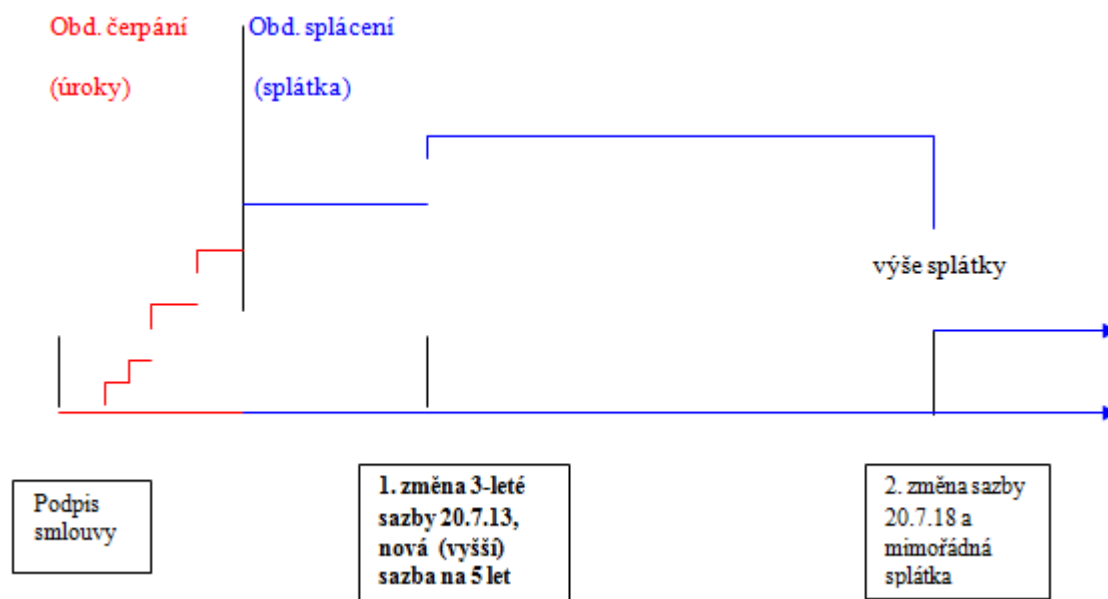
- **MS k datu změny úrokové sazby**, tzn. lze splatit část jistiny nebo celý její zbytek bez sankce, pokud není v úvěrové smlouvě stanoveno jinak,
- **MS mimo termín změny úrokové sazby** – v daném případě bude za mimořádnou splátku uplatněna sankce, která je kalkulována z výše mimořádné splátky.

c) **Odklad splátky**

Pokud se klient dostane do ztížené finanční situace a nebude schopen platit požadovanou výši úvěru, může banku požádat o odklad splátky. Tato situace se řeší zásadně individuálně.

Následující obrázek 2.2 graficky popisuje průběh splácení hypotečních úvěrů.

Obr. 2.2 Ilustrace průběhu splácení



Zdroj: Interní zdroj Raiffeisenbank

2.3.3 Finanční náklady související s hypotékou

Mezi tyto náklady patří veškeré poplatky, které hypoteční úvěry doprovází (např. jednorázový poplatek za zpracování úvěru - zpravidla několik desetin procenta z poskytnutého úvěru; poplatky za vedení úvěrového účtu - obvykle 150 Kč za měsíc; poplatky za různé bankovní služby aj.). Každá banka má sestavený svůj sazebník, kde o zpoplatnění službách najdeme potřebné informace.

U hypotečních úvěrů obecně je důležité ptát se na úrokovou sazbu a fixaci, u čerpání na podmínky a poplatky, u běžného účtu na poplatky za služby, na sankce za mimořádnou splátku a dále na sazebník banky.

2.4 Charakteristika žadatele

Žadatelem o hypoteční úvěr mohou být FO i PO, avšak jak již bylo řečeno v úvodu práce zaměřím se pouze na fyzické osoby.

Žadatelem o úvěr může být tedy fyzická osoba, která musí být způsobilá k právním úkonům a být v produktivním věku¹² po celou dobu trvání úvěru. Bance jde totiž především o prokázání schopnosti žadatele úvěr splácet a dle tohoto prokázání nastaví podmínky hypotečního úvěru.

Dále platí, že minimálně jeden z žadatelů (i vedlejších žadatelů¹³) musí být vlastníkem (i podílovým) úvěrované nemovitosti, u družstevního bydlení členem družstva nebo se jím stát v důsledku realizace investičního záměru nebo být alespoň osobou s právem úvěrovanou nemovitost užívat, případně toto právo nabýt. V situaci, kdy vlastníkem nemovitosti jsou rodiče a děti žádají o úvěr nebo naopak, nemusí být tato podmínka splněna.

Počet žadatelů

O jeden úvěr mohou žádat maximálně 4 osoby, i nepříbuzné, (výjimka je 5), a to maximálně z 2 domácností¹⁴, přičemž osoba s nejvyšším příjmem je označována jako hlavní žadatel (bez ohledu na pořadí v žádosti o úvěr). Ostatní žadatelé se označují jako spolužadatelé, pro které platí stejná kritéria hodnocení jako pro hlavního žadatele.

Obecné věkové limity pro žadatele

Minimální věk ke dni podání žádosti je 18 let. Je dáno, že pokud jsou všichni žadatelé k datu podpisu žádosti o úvěr mladší než 21 let, musí spolu s nimi žádat o úvěr rodiče alespoň jednoho z žadatelů (byť jako vedlejší žadatelé).

Maximální věk v roce splatnosti úvěru

Platí pravidlo, že doba splácení hypotečního úvěru nesmí přesáhnout věkovou hranici většinou 65 let (u některých bank 70 let) kteréhokoliv ze spolužadatelů, pokud nejsou označeni jako vedlejší žadatelé.

¹² Produktivním věkem je věková hranice do až 70 let bez zohlednění doby čerpání. V případě žádosti o úvěr více žadatelů, podmínkou produktivního věku nemusí splňovat všichni žadatelé, ale je dostačující, aby PPV splňoval žadatel, který má příjem dostačující na splácení min. 50% požadované výše úvěru.

¹³ Vedlejším žadatelem se rozumí žadatel, který neprokazuje příjmy ani výdaje pro propočet, a zároveň nemusí splňovat věkové limity a není zahrnován do standardního počtu žadatelů.

¹⁴ Společně mohou žádat o úvěr např. rodiče a jejich zletilé dítě s manželem (tj. dvě dvoučlenné domácnosti) nebo druh a družka (tj. dvě jednočlenné domácnosti).

Existuje výjimka poskytovaná např. u Raiffeisenbank, kde lze úvěr získat podle pravidla nejmladšího z žadatelů, který dokládá příjem minimálně ve výši splátky.

Typy žadatelů:

- a) FO - *občan ČR* a cizinec, který má za manželku/manžela občana ČR (pokud je financovaná nemovitost v jejich vlastnictví)
- b) FO - občan EU
- c) FO - *cizinec* z nečlenského státu EU s povolením k trvalému pobytu v ČR anebo mající právo nabývat nemovitosti na území ČR. V případě hlavního žadatele je vždy vyžadováno použití vlastních prostředků ve výši 15% z celkového záměru.

U žadatelů b) a c) platí následující omezení:

- alespoň jeden z žadatelů pobývá minimálně 2 roky v ČR (lze doložit např. povolením k pobytu, pracovní nebo nájemní smlouvou, SIPO apod.)
 - příjmy alespoň jednoho z žadatelů pocházejí z ČR či jsou ze zahraničí poukazovány na účet do banky v ČR
- d) FO – *cizinec*, který již vlatní nemovitost na území ČR v případě, že je financována tato nemovitost (př. jedná se o vlastníky, kteří nemovitost získali po rozvodu, zděděním, převod od příbuzného v řadě přímé, na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví atd.)

Všichni žadatelé (i včetně vedlejších) se po podepsání smlouvy o úvěr stávají dlužníky, kteří jsou vázáni společně a nerozdílně, tzn. v případě neplnění závazků vyplývajících ze smlouvy o úvěru má banka právo požadovat plnění na kterémkoliv z nich.

2.5 Pravidla pro stanovení příjmů žadatelů

Mezi jednu z podmínek žádosti o hypoteční úvěr patří doložení potvrzení o výši příjmů klienta bance. Ta musí vidět, že její potenciální uživatel úvěru bude v budoucnosti schopen dostát svých závazků, musí tedy vzniknout předpoklad, že bude daný úvěr zajištěn a splacen. Příjmy můžeme rozdělit podle zákona č. 586/1992 Sb, o daních z příjmů např. na příjmy ze závislé činnosti, příjmy z podnikání, příjmy finančních poradců ze

spolupracujících firem aj¹⁵. Pro tuhle bakalářskou práci jsem si zvolila příjmy ze závislé činnosti a příjmy z podnikání podle § 7 zákona o daních z příjmů.

2.5.1 Příjmy ze závislé činnosti

Příjmy ze závislé činnosti lze rozdělit na:

a) Standardní příjmy

Standardní příjem je příjem získaný na základě pracovní smlouvy. Aby mohl být tento příjem ověřen, musí žadatel předložit:

- potvrzení o příjmu – toto potvrzení nesmí být starší než 2 měsíce ke dni žádosti o úvěr (nejstarší potvrzený příjem nesmí být starší než 5 měsíců ke dni zpracování žádosti o úvěr).

Příklad: Při zpracování žádosti o úvěr v únoru je akceptovatelné potvrzení z prosince a mzda je potvrzena alespoň za září, říjen a listopad.

- banka si může rovněž vyžádat doklad k ověření příjmu, tj. výpis(y) z BÚ žadatele s výplatou mzdy, příp. výplatní pásku(y).

Aby bylo možné stanovit příjem žadatele, musí být znám jeho čistý měsíční příjem. Jeho výše se zjišťuje jako **průměrný čistý** měsíční příjem za posledních 3, 6 nebo 12 měsíců z potvrzení o výši pracovního příjmu, záleží na konkrétní bance. V případě trvání pracovního poměru kratší doby než 6 měsíců se bere pro stanovení příjmu průměr za období trvání pracovního poměru, **minimálně však za 3 měsíce**. U zaměstnanců po nástupu z mateřské dovolené je možné akceptovat i průměr za období kratší než 3 měsíce.

¹⁵ Často se stává, že žadatel má souběh různých typů příjmů. V tomto případě se dané příjmy propočtené v souladu s podmínkami o příjmu jednotlivé banky sčítají (ne vždy je možné sčítat jednotlivé typy příjmů s ostatními)

b) **Příjem získaný na základě smlouvy na dobu určitou**

Příjem žadatele, který má **pracovní poměr na dobu určitou**, lze započítat:

- např. u profesí: policisté, učitelé, vojáci, lékaři, hasiči zdravotní sestry, zaměstnanci Celní správy, Vězeňské služby, BIS a Úřadu pro zahraniční styky a informace,
- u ostatních profesí je nutné doložit pracovní smlouvu uzavřenou minimálně na dobu **6- ti měsíců** a ke dni posouzení úvěru musí být tato smlouva platná.

V situaci, že tento pracovní poměr trvá pouze do konce měsíce, který následuje po měsíci, kdy klient podá žádost o úvěr, je nutné doložit doklad o prodloužení tohoto poměru minimálně o dalších 6 měsíců (pracovní smlouva musí být minimálně jednou prodloužena).

c) **Příjem ze závislé činnosti od společnosti, jejíž podíl vlastní žadatel nebo jeho příbuzný v řadě přímé**

U těchto příjmů klient kromě standardních podkladů dokládá navíc 6 výpisů z běžného účtu, na který je mzda zasílána. Není proto možné uznat příjem, který byl vyplacen v hotovosti.

d) **Příjmy žadatelů, kteří jsou klienty určité banky a dostávají mzdu na běžný účet v dané bance.**

Klient nemusí dokládat příjmy ze závislé činnosti Potvrzením o příjmu, pokud lze příchozí platby identifikovat. Stačí výpis historie pohybů na účtu za posledních 6 měsíců, ze kterého musí být patrné převody mezd. Měsíční příjem se vypočítá jako průměr z šesti posledních mezd.

2.5.2 Příjmy ze samostatné výdělečné činnosti dle § 7 ZDP

K ověření příjmu z podnikání klient předkládá:

- **kopii daňového přiznání**, včetně příloh, **za poslední rok** ověřenou příslušným finančním úřadem (správcem daně, nikoliv na podatelně). Od 2.4. kalendářního roku (u subjektů s daňovým poradcem od 2.7.) je povinnost předkládat daňové přiznání za předchozí rok nebo,

- kopii daňového přiznání **s razítkem podatelny** finančního úřadu společně **s potvrzením o zaplacení daně**. Týká se případu dokládání příjmu u OSVČ, jestliže je daňová povinnost vyšší než 0,- Kč.
- **potvrzení o zaplacení daně** – pokud klient dokládá daňové přiznání za uplynulý kalendářní rok před 2.4. nebo 2.7., tzn. přiznání ještě nelze potvrdit finančním úřadem
- **kopii plné moci daňovému poradci** – pokud klient mezi 2.4. a 2.7. dokládá daňové přiznání za předminulý kalendářní rok
- **potvrzení o bezdlužnosti** vůči FÚ a OSSZ, které nesmí být starší než 30 dnů, a to ke dni čerpání hypotečního úvěru – vyžadováno pouze u neúčelových hypoték u některých bank.

Měsíční výše příjmů ze samostatné výdělečné činnosti se obecně určí jako:

$$\frac{1}{2} [\text{příjmy (§ 7)} - \text{daň} - (\text{Sp} + \text{Zp})] , \quad (2.1)$$

2.6 Vyřízení hypotečního úvěru

Celý proces vyřizování hypotečního úvěru jsem z hlediska klienta rozdělila do 5 fází:

1. fáze – podání návrhu žádosti
2. fáze – schůzka s úvěrovým odborníkem banky
3. fáze – doložení jednotlivých dokumentů
4. fáze – čekání na schválení úvěru
5. fáze – podpis úvěrové smlouvy, příjem FP na účet klienta a čerpání

Dříve, než budeme chtít podat žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, je vhodné si vybrat banku, u které budeme úvěr čerpat, případně se obrátit na služby finančního poradce.

Při výběru banky a zároveň výhodné hypotéky bývá pro mnoho klientů hlavním kritériem výše nabízené úrokové sazby a její doba fixace, v nejhorších případech dokonce pouze doporučení od příbuzných. Při výběru banky není dobré se zaměřovat pouze na jeden ukazatel, je potřebné vytvořit si celkový obraz, ale samozřejmě je možné se

orientačně pomocí úrokové sazby a doby fixace orientovat. V dnešní době internetu a užitečných finančních serverů je možné využít kalkulačky bank, které nám orientačně vypočítají výši splátek podle zadaných parametrů.¹⁶ Následně můžeme tyto výsledky porovnat a vybrat si určitý počet institucí, které je vhodné osobně navštívit. V bankách nám navrhnou splátkový kalendář, který je rovněž pouze orientační a počítá s neměnnou úrokovou sazbou, avšak na těchto údajích už se dá stavět, lze se rozhodnout a začít s bankami vyjednávat. Banky totiž mohou poskytovat, a v současné době běžně poskytují, různé slevy na úrokovou výši, například když si u nich zřídíme běžný účet, nebo ji můžeme „usmlouvat“, pokud ukážeme, že máme lepší nabídku od konkurence.

Volba služeb finančního poradce nám přináší mnoho výhod navíc. Největší část povinností související s žádostí o úvěr totiž vyřizuje sám finanční poradce, který má daleko větší zkušenosti a možnosti, co se týká komunikace s bankami, a dokáže nám připravit několik přijatelných variant i s ohledem na naši celkovou finanční situaci.

V této práci se zaměřím na vyřizování hypotečního úvěru samotným klientem.

1. fáze - podání návrhu žádosti

Po výběru vhodné banky si klient podá návrh žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru na formuláři konkrétní banky. Tato žádost je složena z následujících částí:

- základních údajů žadatele
- údajů o požadovaném úvěru
- údajů o zajištění úvěru
- pojištění schopnosti splácet úvěr
- seznamu dokladů
- čestného prohlášení

Zaměstnanec banky projde s klientem jednotlivé části žádosti a společně vyplní potřebné údaje, které mají v daném momentě k dispozici, tzn. především identifikační údaje (jméno, příjmení, rodné číslo aj). Další náležitosti, typu potvrzení o výši příjmů apod., si klient teprve opatří a následně je do žádosti doplní. Při vyplňování je důležité, aby byly veškeré údaje napsány důsledně, správně, čitelně a podle pravdy, aby byla vyplněna

¹⁶ Často se stává, že měsíční splátky úvěru zjištěné na internetu jsou daleko nižší než splátky, které nám vypočítá samotná banka při osobní návštěvě.

všechna příslušná políčka a kolonky a prázdná proškrtána. Včasné zajištění a doplnění všech požadovaných údajů a dokumentů výrazně urychlí vyřizování úvěru v bance a tím tedy i získání potřebných finančních prostředků. Vyplňování návrhu žádosti klient uzavře vlastnoručním podpisem, případně úředně ověřeným podpisem.

Nejčastější nedostatky v žádosti

Mezi nejčastější chyby v žádosti můžeme zařadit vyplňování bodu:

- Půjčky/úvěry/závazky vůči ostatním subjektům, kde klienti nedoplňují své závazky z pozice žadatele či ručitele - tento bod je nutno vyplnit i při nečerpaných závazcích,
- do výdajů musí klient uvést i své ručitelské závazky, kontokorent (do bonity zadat 1/12 rámce limitu) a kreditní karty (1/12 rámce).
- Popis objektu úvěru - účel využití, tj. vlastní bydlení, pronájem, rekreace. Tento bod v návrhu není velmi často vyplněn vůbec.
- Údaje o pojištění a údaje o pojištění - zde je nutné i v případě nesouhlasu zaškrtnout políčko „nesouhlasím“.

V případě zjištění těchto a dalších nedostatků v žádosti vznikají komplikace, tzn., že dochází k minimálně dalšímu zdržení v písemném dokládání příslušného vysvětlení, nebo u závažnějších chyb dokonce i k zamítnutí úvěru.

2. fáze - schůzka s úvěrovým odborníkem banky

Po sepsání návrhu žádosti si klient domluví schůzku s úvěrovým odborníkem banky¹⁷, společně se domluví na podmínkách a odborník klientovi sdělí, jaké dokumenty bude ještě k žádosti potřebovat.¹⁸ Jedná se o seznam dokladů:

- „Doklady identifikující žadatele
- Doklady vztahující se k příjmům žadatele
- Doklady vztahující se k nemovitosti
- Ostatní doklady

¹⁷ Stává se, že klient již při první schůzce jedná přímo s úvěrovým odborníkem.

¹⁸ Doložení potřebných dokumentů se prozrazuje na druhé schůzce z taktických důvodů. Banka potřebuje svého potencionálního klienta nalákat a následně „lapit do svých sítí“.

Soupis podkladů uvedený v žádosti zahrnuje mnoho různých variant hypotečních úvěrů. Není tedy třeba předkládat veškerou dokumentaci, ale pouze výběr dle konkrétního hypotečního případu (např. dokumentace při koupi nemovitosti bude jiná než při výstavbě nemovitosti).¹⁹

Doklady identifikující žadatele

Mezi tyto doklady patří: platný občanský průkaz žadatele, příp. pas, živnostenský list, u cizinců pak povolení k trvalému pobytu. Tyto doklady musí klient předložit vždy.

Doklady prokazující příjmy žadatele

V první řadě, jak říká UniCredit Bank, je nutné zjistit, zda žadatel o úvěr je osoba samostatně výdělečně činná nebo zaměstnanec, příp. zaměstnanec, který souběžně provozuje podnikatelskou činnost, a následně zaškrtnout tomu odpovídající dokumenty prokazující příjmy v seznamu podkladů. Dokumenty prokazující příjmy předkládá klient rovněž pokaždé. U zaměstnanců potvrzuje výši příjmu zaměstnavatel, u OSVČ a souběžné činnosti na základě potvrzeného daňového přiznání.

Doklady vztahující se k nemovitosti

Liší se především podle toho, o jaký typ investice do nemovitostí se jedná, tj. zda jde o koupi, výstavbu, rekonstrukci apod. Pro všechny tyto případy investic však musí klient doložit:

- výpis z katastru nemovitostí – nesmí být starší než 3 měsíce
- kopii příslušné části katastrální mapy (kopie ne starší 3 měsíců odpovídající formálnímu stavu k datu žádosti o hypoteční úvěr)
- doklady o pojištění nemovitosti

Při výstavbě nemovitosti je dále třeba předložit např. výkresovou dokumentaci skutečného provedení staveb, stavební povolení, rozpočet stavby aj., **při koupi** kupní smlouvu, smlouvu o budoucí kupní smlouvě, návrh kupní smlouvy apod.

¹⁹ viz interní materiály UniCredit Bank (str. 31)

Ostatní doklady

Do ostatních dokladů patří celá škála dokumentů, ze kterých si daný klient vybere pouze ty, které v jeho situaci připadají v úvahu. Jedná se například o dokumenty:

- **uzavřená pojistná smlouva o životním a úrazovém pojištění** - v některých případech bývá jednou z podmínek pro čerpání úvěru
- **doklad o zaplacení finančních prostředků k doplacení kupní ceny** - klient doklad předkládá v případě koupi nemovitosti po podpisu úvěrové smlouvy a před čerpáním HÚ, pokud klient nežádá 100% financování.
- dřívější smlouva o úvěru nebo půjčce včetně zástavní smlouvy, doklad o aktuálním dlužném zůstatku dřívějšího úvěru, písemný souhlas věřitele s předčasným splacením úvěru včetně podmínek - platí pro případ profinancování dříve poskytnutých půjček na investice do nemovitostí aj.

Dalším dokumentem potřebným k vyřízení žádosti je **znalecký posudek k nemovitosti**, který, jak už bylo zmíněno v úvodu práce, vypracuje smluvní odhadce banky, nebo samotná banka provede interní ocenění. ZP je většinou zasílán do banky elektronicky. Podklady k odhadu dodává klient odhadci (na základě telefonické domluvy), který je zpracuje a následně klientovi vrátí. Zpravidla je požadován list vlastnictví, snímek z katastrální mapy, nabývací titul, popř. projekt při stavbách. Některé banky provedou ocenění nemovitosti na svoje náklady, jiné za úplatu. Přibližné ceny znaleckých posudků jsou zachyceny v následující tabulce.

Tab. 2.1 Orientační ceny znaleckých posudků

TYP STAVBY	ÚČTOVANÁ ODMĚNA
RODINNÉ DOMY, CHATY A CHALUPY	cca 5 500 Kč
BYTOVÉ DOMY	cca 12 000 Kč
BYTY	cca 3 000 Kč
ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY	cca 20 000 Kč
PENZIONY, RODINNÉ HOTELY, PRODEJNY	cca 19 000 Kč
HOTELY A RESTAURACE, REKR. STŘEDISKA	cca 20 000 Kč
POZEMKY	cca 2 500 Kč
ZPRÁVA O PRŮBĚHU VÝSTAVBY	cca 500 Kč
OSTATNÍ NEMOVITOSTI	SPECIFICKÝ PŘÍSTUP

Zdroj: interní metodika UCB

Doklady se bance předkládají v originále a jedné neověřené kopii. Pracovník banky danou kopii ověří dle originálu a získaná kopie bance zůstává. V originále se předkládá jen vyhotovení odhadu nemovitosti a potvrzení o výši příjmu.

Jednotlivé doklady přiložené k žádosti lze předložit v **českém nebo slovenském a anglickém** jazyce. Dokumenty v jiných jazycích musí být předloženy v úředním překladu (neplatí u všech bank). Pokud klient předkládá více dokumentů stejného druhu, např. výpisy z účtu, postačuje překlad pouze jednoho z nich.

3. fáze - doložení jednotlivých dokumentů

V této fázi klient doloží všechny získané dokumenty a je-li všechno v pořádku, banka odesílá kompletní žádost na centrálu příslušné banky ke schválení.

4. fáze - čekání na schválení úvěru

Doba schvalování úvěru se pohybuje od několika dní, až po měsíc, záleží na momentálním úvěrovém zatížení banky. Zpravidla se však jedná o dobu 10 dnů.

5. fáze - podpis úvěrové smlouvy, příjem FP na účet klienta a čerpání

V této fázi již víme, zda byla žádost schválená, či zamítnuta. V případě schválení žádosti dochází k podpisu úvěrové smlouvy a po uplynutí doby stanovené ve smlouvě je klientovi umožněno čerpání samotného úvěru, jehož podstata je již popsána v dřívější části této práce.

U zamítnuté varianty máme dvě možnosti. Lehčí důvod zamítnutí žádosti, např. chybí podklady, lze odstranit a následně se můžeme pokusit o nové schválení úvěru. U závažnějších důvodů jako je uvedení nepravdivých údajů bohužel nemůžeme očekávat vstřícnost banky a získání požadovaného obnosu.

3. Analýza podmínek hypotečního úvěru

Provedení analýzy podmínek všech bankovních hypotečních úvěrů na českém trhu určených pro fyzické osoby je poměrně časově i obsahově náročné. Z toho důvodu jsem si vybrala tři bankovní instituce, a to Hypoteční banku, Raiffeisenbank a UniCredit Bank, které Vám budou za chvíli ve zkratce představeny spolu s jejími úvěrovými produkty.

3.1 Hypoteční banka

3.1.1 Základní údaje a profil společnosti

Tab. 3.1 Základní údaje - Hypoteční banka

Název společnosti	Hypoteční banka ²⁰ , a.s.
Sídlo společnosti	Radlická 333/150, 15057 Praha 5
Datum zápisu do OR	10. 1. 1991
Základní kapitál	5 076 331 000 Kč
Kód banky	2100
Akcionář	Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB)

Zdroj: Vlastní, na základě informací z OR

Hypoteční banka je moderní a specializovaná banka nabízející optimální spektrum hypotečních produktů určených pro občany, zaměřuje se výhradně na poskytování hypotečních úvěrů a v tomto směru je špičkou na českém trhu.

Hypoteční banka poskytla občanům v roce 2010 více než 16 000 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 27 mld. Kč, obhájila první místo v soutěži Banka roku 2010, a to v kategorii Hypotéka roku, a udržela si tak pozici jedničky na trhu nových hypotečních úvěrů s tržním podílem na úrovni 32 % (objem nových úvěrů v celé ČR v roce 2010 dosáhl 84,8 mld Kč, což představuje oproti roku 2009 téměř 15% růst objemu).

3.1.2 Úvěrové produkty Hypoteční banky

Hypoteční úvěr pro fyzické osoby (HUF)

Účelem tohoto úvěru je financování investic do nemovitostí, jako jsou nemovitosti, sloužící k bydlení, bytové domy, stavební pozemek určený pro výstavbu zmíněných

²⁰ Před rokem 2006 Českomoravská hypoteční banka, a.s.

nemovitostí, aj. Úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Minimální výše hypotečního úvěru je 300 000 Kč a maximální výše činí 70 % hodnoty nemovitosti, popř. i více, záleží na rozhodnutí banky, hodnoty nemovitosti a schopnosti klienta splácet úvěr. Doba splatnosti HÚ je od 5 do 40 let s pevnou úrokovou sazbou na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let. Čerpat úvěr můžeme jednorázově do 6 měsíců od data schválení úvěru nebo postupně do 24 měsíců od data schválení úvěru. Splácení probíhá ve formě pravidelných měsíčních splátek. HUF je možné různě kombinovat se službami, které banka nabízí, viz níže.

Americká hypotéka – Neúčelový hypoteční úvěr pro fyzické osoby (NHU)

U tohoto typu hypotéky nepotřebuje banka znát účel využití finančních prostředků. Neúčelový hypoteční úvěr musí být zajištěn rovněž vždy zástavním právem k nemovitosti. Vhodným zajištěním je stavební pozemek, bytová jednotka, rodinný dům a bytový dům. Nemovitost musí být zkolaudovaná, dokončená, příp. rozestavěná min. z 90-ti % a ve vlastnictví, i podílovém, dlužníka případně rodičů či dětí. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč, maximální až 5 000 000 Kč, ale vždy musí být splněna podmínka, že maximální výše hypotečního úvěru je 70 % hodnoty nemovitosti. Splatnost úvěru je od 3 do 20 let a pevná úroková sazba na období 1, 3 nebo 5 let. Finanční prostředky čerpáme jednorázově a zásadně bezhotovostně maximálně do 6 měsíců od data schválení úvěru. Během splácení úvěru je možné uskutečnit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru bez sankce. I neúčelový úvěr lze různě kombinovat s nabízenými bankovními službami.

Předhypoteční úvěr pro fyzické osoby (PHU)

Předhypoteční úvěr slouží k financování obchodních případů, které je možné obecně financovat hypotečním úvěrem, ale dočasně není možné vložit na nemovitost zástavní právo. V praxi to znamená, že investiční záměr bude financován předhypotečním úvěrem, který bude následně splacen hypotečním úvěrem (účelem hypotéky je splacení již existujícího úvěru na bydlení). Klient vždy uzavírá současně smlouvu o PHÚ a HÚ, jehož účelem vždy bude, mj., refinancování PHÚ. Účelem PHÚ je např. koupě stavebního pozemku od města či obce, koupě bytových jednotek a rodinných domů od velkých firem, družstevní bydlení - všechny tři účely až do výše 100 % ZHN. Dále výstavba moderního bydlení, dražby a konkurzy až do výše 85 % ZHN aj. Zajištěním úvěru je uzavřená Smlouva o hypotečním úvěru, jejímž účelem bude splacení předhypotečního, ale musí

vždy existovat ocenění nemovitosti, ačkoliv se pro účely PHÚ nemovitost nezastavuje. Minimální výše PHÚ je 200 000 Kč, maximální 5 000 000 Kč (u individuální výstavby 500 tis. Kč) a max. do výše HÚ. Splatnost úvěru je pokaždé 1 rok a úroková sazba je po tuto dobu pevná. Čerpat můžeme jednorázově i postupně, ale max. 11 měsíců, a čerpání se provádí bezhotovostně účelově v závislosti na skutečně vynaložených nákladech na investice do nemovitosti. Splácení probíhá formou pravidelných měsíčních splátek úroků.

Kombinované produkty - HUF s odkladem splátky jistiny (HUFJ/I)

Kombinované produkty představují hypoteční úvěry, které jsou splaceny z finančního zdroje, který je zastaven ve prospěch Hypoteční banky. Mezi tyto produkty patří:

- HÚ pro FO v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním (HUFJ)
- HÚ pro FO v kombinaci s investičním životním pojištěním (HUFJ)
- produkt HUFJ v kombinaci s cennými papíry (HUFJ CP).

Hypoteční úvěr pro fyzické osoby v kombinaci s KŽP (HUFJ)

Žadatelem je FO, která má již uzavřené nebo si uzavře kapitálové životní pojištění. Hypoteční úvěr je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti a současně zástavním právem k pohledávce ke KŽP. Zároveň musí mít klient uzavřeno pojištění pro případ smrti minimálně ve výši 100% úvěru. Banka bude stanovena jako jediná obmyšlená osoba z titulu plnění pro případ smrti. Výše úvěru je limitovaná výší pojistné částky/ek, min. na 100 % úvěru. Splatnost úvěru je od 5 do 40 let (u kombinace se službou HÚ 85 30 let). Klient splácí pouze úroky, jistinu platí z pojistného plnění KŽP jednorázově ke dni splatnosti úvěru, nebo postupně k předem určeným termínům.

Hypoteční úvěr pro FO v kombinaci s investičním životním pojištěním (HUFJ)

Žadatelem je FO, která má nebo si uzavře investiční životní pojištění. Zajištění úvěru je vždy zástavním právem k nemovitosti a současně zástavním právem k pohledávce z IŽP. Současně musí mít klient uzavřeno pojištění pro případ smrti min. ve výši 100 % úvěru. Banka bude stanovena jako jediná obmyšlená osoba z titulu plnění pro případ smrti. Minimální výše úvěru je 500 000 Kč. Splatnost úvěru se pohybuje od 5 do 40 let u úvěru při 70 % ZHN a od 5 do 30 let nad 70 % ZHN. Splatnost není předem dána, nastaví se až

v momentě, když klient dosáhne odkupného (kapitálová hodnota pojištění při zhodnocení 3 % p.a.) 125 %. Klient splácí pouze úroky, jistinu splatí z částky odkupního na IŽP jednorázově ke dni splatnosti úvěru.

Produkt HUFÍ - v kombinaci s cennými papíry (HUFÍ CP)

Žadatelem HUFÍ CP je fyzická osoba, která si uzavře Smlouvu o obhospodařování portfolia, tzn., investuje do podílových fondů investiční společnosti CONSEQ. S jednou hypotékou lze kombinovat vždy jen jednu smlouvu o obhospodařování portfolia. Úvěr je zajištěn vždy zástavním právem k nemovitosti a současně smlouvou o zajištění pohledávek. Minimální výše úvěru je 500 000 Kč. Splatnost úvěru se pohybuje od 5 do 40 let u úvěru při 70 % ZHN (od 5 do 30 let nad 70 % ZHN). Splatnost obdobně jako u HUFÍ není předem dána, nastane, až se aktuální hodnota investice bude rovnat 125 % jistiny při výnosovém procentu ve výši 3 % ročně. Dlužník splácí pouze úroky, jistinu splatí z aktuální hodnoty investice jednorázově ke dni splatnosti úvěru.

3.1.3 Služby poskytované Hypoteční bankou

Jedná se o produktové služby, o které klient požádá banku před úvěrem, nebo které volí jako doplněk k většině bankou poskytovaných produktů.

Hypotéka bez poplatku

V případě této služby jsou standardní poplatky vybírány ve formě navýšení úrokové sazby, tzn., běžná úroková sazba je navýšená o odchylku, která odráží poplatky za konkrétní úvěrový obchod. Vypočtená odchylka sazby se po celou dobu splácení nemění, ani v případě přecenění sazby. Fixace úrokové sazby je možná na období 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let. Výhodou dané služby je především možnost snížení základu daně v důsledku odpočtu v úrocích zahrnutých poplatků a dále klient nemusí disponovat hotovostí na úhradu poplatků.

Hypotéka bez příjmu (HUBP)

Hypotéka bez příjmu je pouze k produktu HUF. Úvěr je určen pro fyzické osoby, které nedokládají příjmy pro splácení HÚ standardním způsobem. Ke schválení klient vždy doloží potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu (u OSVČ ještě potvrzení

o bezdlužnosti vůči České správě sociálního zabezpečení). Klient ještě podepíše čestné prohlášení, ve kterém prohlásí, že má příjem dostačující na splácení hypotéky. Banka preferuje klienty, kteří se podílí na investičním záměru z 30 % a více vlastními zdroji. Účelem hypotečního úvěru v kombinaci se službou Bez příjmu může být rekonstrukce, výstavba a koupě nemovitosti, refinancování úvěru bank atd. HÚ je možné poskytnout do 50 % ZHN, minimální hodnota nemovitosti jako zajištění musí být celkově 1 mil. Kč. Minimální výše činí 200 000 Kč a maximální 5 000 000 Kč. Doba splatnosti je od 5 do 40 let a pevná úroková sazba na období 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let.

Hypoteční úvěr 85 (HU85) a 100 (HU100)

Banka poskytuje úvěr od výše 70 % do 85 % ZHN a od 85 % do 100 % ZHN stanovené bankou. U HU100 je účelem financování investice do vlastního bydlení žadatele o úvěr. Minimální výše je 300 000 Kč, maximální je dána výši investic do nemovitosti a schopnosti klienta splácet úvěr. Splatnost úvěru bude záviset na volbě produktu, obvykle však 5 - 30 let. Banka nabízí fixní úrokovou sazbu na období 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let. U HU100 můžeme kombinovat účelovou hypotéku i s neúčelovou částí, tzv. Hypotéka 2 v 1.

Hypoteční úvěr na družstevní bydlení (HUFDP)

Služba Hypoteční úvěr na družstevní bydlení je určena pro úvěry na financování investic do bytu v družstevním vlastnictví. Výše úvěru bude záviset na volbě produktu. Délka HÚ bude rovněž záviset na volbě produktu, standardně se jedná o dobu 5 až 40 let. Fixní úroková sazba je na období 1, 3 nebo 5 let. Úvěr je čerpán jednorázově a bezhotovostně v závislosti na skutečně vynaložených nákladech do 6 měsíců od data schválení. V případě rekonstrukce a výstavby dokládá dlužník účelové využití výnosu hypotečních úvěru až po jeho vyčerpání dodatečně. Během splácení úvěru je možné kdykoliv uskutečnit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru bez sankce.

Hypotéka na pronájem

Služba je určena pro úvěry maximálně do 85 % ZHN. Hypotéka na pronájem je poskytnuta za splnění podmínky, kdy součástí příjmů je i příjem z pronájmu (klient dokládá nájemní smlouvu (budoucí) k pořízované nemovitosti) nebo převažující příjem pro splácení hypotéky má klient z pronájmu dle § 9 ZDP či z budoucích či stávajících

nájemních smluv. Další podmínkou je, že si klient pořizuje nemovitost na investici (bude sloužit k pronájmu), nikoliv vlastní bydlení. Účelem úvěru je financování bytové jednotky (i družstevní), rodinného domu a bytového domu. Minimální výše je 300 000 Kč, maximální je dána výší investic do nemovitosti a schopností klienta úvěr splácet. Doba splatnosti je 5 až 20 let. Úroková sazba je pevná na období 1, 3, 5, 10, 15 a 20 let.

Hypotéky u Hypoteční banky jsou úročeny fixní sazbou nebo sazbou P plus, záleží na volbě klienta. Sazba P plus je tvořena roční sazbou PRIBOR (vyhlašuje ČNB) a odchylkou (pevná vždy na 5 let), kterou stanoví banka. Každý rok banka sazbu upravuje dle aktuální výše sazby PRIBOR. Po uplynutí 5 let si může klient požádat o přechod na fixní 5, 10, či 15letou sazbu.

3.2 Raiffeisenbank

3.2.1 Základní údaje a profil společnosti

Tab. 3.2 Základní údaje Raiffeisenbank

Název společnosti	Raiffeisenbank a.s.
Sídlo společnosti	Hvězdova 1716/2b, 14078 Praha 4
Datum zápisu do OR	25. 6. 1993
Základní kapitál	6 564 000 000 Kč
Kód banky	5500
Majoritní akcionář (51%)	rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG (RBI) ²¹

Zdroj: Vlastní, na základě informací z OR

Raiffeisenbank a.s. (RBCZ) je podle celkových aktiv ve výši 192 miliard korun 5. největší a nejvýznamnější bankou na trhu v České republice. Nabízí velké množství bankovních služeb pro soukromou i podnikovou klientelu, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců. Od roku 2006 až do léta 2008 podstoupila integrační proces s eBankou.

Raiffeisenbank v roce 2009 vykázala čistý zisk ve výši 1,99 miliardy korun, což představuje meziroční nárůst o 42%. V prvním pololetí roku 2010 dosáhl zisk banky

²¹ Raiffeisen Bank International AG (RBI) vznikla v říjnu 2010 spojením Raiffeisen International a části RZB. Majoritním vlastníkem Raiffeisen Bank International je RZB se 78,5 procenty, se zbývajících částí se volně obchoduje.

930 milionů korun, rostly jí přitom klientské vklady i úvěry. Dynamický růst banky potvrdila rovněž řada ocenění, z nichž nejvýznamnější za rok 2010 je první místo v soutěži Zlatá koruna v kategorii elektronické bankovníctví a podnikatelský účet. V dalších kategoriích se umístila mezi třemi nejlepšími bankami.

3.2.2 Typy hypoték Raiffeisenbank

Hypotéka Klasik

Hypotéka Klasik je poskytována až do 90 % ZHN. Lze ji využít na pořízení nemovitosti k bydlení, na financování družstevního bytu, na výstavbu a rekonstrukci nemovitosti, na financování nemovitosti určené k individuální rekreaci, jako investici do nemovitosti určené k pronájmu aj. Účely je možné kombinovat. U úvěrů nad částku 1 880 000 Kč prokazujeme účelové vynaložení finančních prostředků, v opačném případě nikoliv, a až 20 % z výše úvěru můžeme použít na cokoliv. Splatnost úvěru činí 5 až 30 let a úroková sazba je fixována na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 a 15 let (fixace platí pro většinu typů hypoték poskytované Raiffeisenbank). Hypoteční úvěr lze čerpat jednorázově či postupně. Další možností, kterou zde můžeme využít je čerpání na návrh na vklad zástavní smlouvy, což urychlí vlastní čerpání úvěru o několik měsíců. Splácení probíhá v podobě anuitních splátek. Mimořádné splátky banka nepostihuje, jsou zdarma opakovaně každý rok.

Hypotéka Klasik Plus

Hypotéka Klasik Plus nám umožňuje financovat takové záměry, kdy není možné dočasně použít pořizovanou nemovitost k zajištění hypotečního úvěru a my již potřebujeme čerpat část nebo celou výši úvěru. Příkladem použití je koupě bytu od obce či města, koupě nemovitosti v dražbě, pořízení družstevního bytu do osobního vlastnictví apod. Úvěr umožňuje financování až do 75 % ZHN (v případě výstavby montovaného rodinného domku až do 90 %). Klasik Plus je tvořen dvěma na sobě závislými úvěry. Nejprve nám je poskytnut nezajištěný úvěr až na dobu 24 měsíců, který je následně splacen hypotečním úvěrem po zřízení zástavního práva k nemovitosti. Ačkoliv nám byly poskytnuty dva úvěry, uzavíráme s bankou pouze jednu úvěrovou smlouvu a kromě poplatku za správu úvěru nehradíme žádné jiné poplatky. Nezajištěný úvěr je poskytnut až do 4 mil. Kč (záleží na účelu). Splatnost úvěru je jako u varianty Klasik 5 - 30 let.

Offset - hypotéka se zápočtem úspor

Offset je hypotéka nabízená lidem, kteří potřebují hypoteční úvěr, ale zároveň chtějí mít uloženou hotovost pro případ nepředvídaných výdajů. Princip je následující. Po dočerpání úvěru nám banka zřídí k offsetové hypotéce offsetový spořicí účet s nulovým úročením, na který si převedeme své úspory. Měsíční úroky z hypotéky jsou nám účtovány pouze z rozdílu mezi nesplacenou jistinou úvěru a zůstatkem spořicího účtu. Čím vyšší je částka na spořicím účtu, tím nižší platíme úrokové náklady z hypotéky i měsíční splátky. Offsetový zápočet je prováděn až do výše 100 % nesplacené jistiny HÚ, tzn., že vklad na spořicí účet ve výši nesplacené jistiny úvěru pro nás představuje nulové úroky. Další výhodou je okamžitá dostupnost prostředků ze spořicího účtu. Daná hypotéka je poskytována až do 90 % ZHN. Účel použití této hypotéky je obdobný jako u varianty Klasik. Rovněž až 20 % úvěru můžeme použít na cokoli. Doba splatnosti se pohybuje od 5 do 30 let a úroková sazba je fixovaná pouze na 1, 2 nebo 3 roky. Offset hypotéku si můžeme zřídit ke každé hypotéce Klasik při projednávání nové úrokové sazby, v případě že již offset máme, můžeme ve stejném termínu tento typ zaměnit zpět na klasicky splácenou.

Americká hypotéka Univerzál

Americká hypotéka Univerzál představuje klasický neúčelový úvěr, kdy banka nezjišťuje účel použití finančních prostředků, lze tedy tyto prostředky použít k financování libovolného záměru, např. koupě automobilu, zařízení do bytu či cesta kolem světa. Banka však nabízí za sdělení účelu výhodnější úrokovou sazbu. Hypotéka je poskytována až do 65 % ZHN. Splatnost úvěru je od 5 do 20 let. Minimální výše úvěru je od 150 000 Kč. Mimořádné splátky jsou každý rok zdarma.

Variabilní hypotéka

Variabilní hypotéka je neúčelová hypotéka s kontokorentním rámcem, která nám umožňuje čerpat a splácet úvěr podle našich potřeb. Hypotéku je možné použít na koupi nemovitosti, refinancování úvěru či půjčky, vypořádání majetkových poměrů apod., až do 50 % ZHN. Doba splatnosti úvěru činí 10 až 20 let. Výše úvěru se pohybuje v rozmezí od 300 000 Kč do 5 mil. Kč (u účelové verze až do 8 mil. Kč). Mimořádné splátky jsou i zde zdarma.

Hypotéka Profit

Jedná se o hypotéku zaměřenou na komerční nemovitosti určené k následnému pronájmu - hypotéka jako investice. Hypotéku je možné použít při koupi a rekonstrukci nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů (rozvod, dědictví), refinancování půjček a úvěrů použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti, aj. Mezi typy financovaných nemovitostí patří zejména nemovitosti s převážující výměrou komerčně využívaných ploch - nebytová jednotka, administrativní budova apod. Úvěr umožňuje financování nemovitosti až do 70 % ZHN. Do částky 1 880 000 Kč neprokazujeme účelovost, až 20 % z výše úvěru můžeme použít na cokoli. Splatnost úvěru je 5 až 20 let. Na splacení hypotéky je možné použít i budoucí příjmy z nájemného, které se započítávají již při zažádání o úvěr. Mimořádné splátky jsou opakovaně každý rok zdarma.

Hypotéka k programu Zelená úsporám

Hypotéku k programu Zelená úsporám je možné využít na pořízení nemovitosti k bydlení i jako investici do nemovitosti určené k pronájmu, rovněž se použije i např. v případě dostavby či rekonstrukce nemovitosti. Hypotéka je poskytována až do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti a až 20 % z hodnoty úvěru lze použít na cokoli. Doba splatnosti úvěru činí 5 až 30 let. Daný typ hypotéky umožňuje použití přijaté dotace z programu Zelená úsporám k mimořádnému splacení části úvěru a toto splacení probíhá bezplatně a to kdykoliv.

Equi hypotéka - bez dokládání příjmu

Equi Hypotéka je určena pro žadatele, kteří nemohou nebo nechtějí doložit svůj příjem standardně požadovaným způsobem a chtějí si koupit nemovitost nebo získat volné finanční prostředky. Bance plně postačuje prohlášení o příjmech a odhad nemovitosti. Hypotéka se vztahuje na nemovitosti s převážující výměrou bytových ploch, pokud jsou pořízeny za účelem zajištění bydlení či individuální rekreace nebo komerční objekty pro další pronajímání (tj. bytová jednotka, ateliér, rodinný dům apod.). Banka nabízí účelovou i neúčelovou variantu. Hypotéka je poskytována až do 50 % ZHN. Splatnost úvěru činí 5 až 20 let.

3.3 UniCredit Bank

3.3.1 Základní údaje a profil společnosti

Tab. 3.3 Základní údaje UniCredit Bank

Název společnosti	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Sídlo společnosti	Na Příkopě 858/20, 11121 Praha 1
Datum zápisu do OR	1. 1. 1996
Základní kapitál	7 324 716 000 Kč
Kód banky	2700
Akcionář	UniCredit Bank Austria AG

Zdroj: Vlastní, na základě podkladů z OR

UniCredit Bank Czech Republic a.s. je silnou bankou nabízející širokou škálu kvalitních produktů pro firemní zákazníky i privátní klientelu. Řadí se mezi jednu z nejsilnějších bank na trhu v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování Corporate Finance a také se řadí na první příčku ve financování komerčních nemovitostí. V oblasti služeb pro privátní klientelu má významné postavení na trhu privátního bankovníctví, hypoték, cenných papírů a kreditních karet, rovněž dobře si vede v oblasti služeb pro zákazníky působících v oborech svobodných povolání (lékaři, notáři, soudci apod.).

UniCredit Bank Czech Republic a.s. vznikla integrací dvou úspěšných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky a za rok 2010 vykázala čistý zisk ve výši 3 002 milionů Kč.

3.3.2 Hypotéky UniCredit Bank

Hypoteční úvěr účelový rezidenční

Účelový rezidenční úvěr je určen výhradně na financování a refinancování bydlení. Hypotéka je zajištěna zástavním právem k nemovitosti a poskytována až do výše 100 % ZHN. Minimální částka úvěru činí 200 000 Kč a maximální není omezena. Čerpat prostředky můžeme jednorázově nebo postupně a to až 24 měsíců. Splatnost úvěru je 1 rok až 30 let a splácet lze měsíčně anuitní splátkou, nebo jednorázově u kombinované hypotéky s KŽP. Úroková sazba je fixovaná na dobu až 20 let.

Hypoteční úvěr účelový rezidenční nabízí tři varianty úvěru, a to Individual, Plus a Flexi. V následující tabulce 3.4 jsou přehledně srovnány parametry těchto nabídek.

Tab. 3.4 Varianty - hypoteční úvěr účelový nerezidenční

	Individual	Plus	Flexi
Unikátnost úvěru	možnost nastavení podmínek hypotečního úvěru dle individuálních potřeb klienta	100% sleva na vstupním a měsíčním poplatku	předčasné splacení hypotečního úvěru kdykoliv bez sankčního poplatku
Výše hypotéky	až 100 % ZHN	až 100 % ZHN	až 100 % ZHN
Fixace úrokové sazby	1 - 20 let	3 - 20 let a zároveň smluvní závazek ≥ 5 let	1 - 20 let
Maximální doba splatnosti	30 let	30 let	30 let
Splátka	anuitní	anuitní	anuitní
Předčasné splacení bez sankce	ne	ne	ano
Možnost využití Převratné hypotéky	ano	ano	ne

Zdroj: Vlastní, na základě údajů na WWW: <http://www.unicreditbank.cz/cz/obcane/uvery/hypotecni-uvery/ucelovy-rezidenčni.html>

Hypoteční úvěr neúčelový nerezidenční

Tato hypotéka se používá oproti předchozí variantě úvěru na jiný účel než bydlení, např. na pronájem. Zajištění úvěru je i zde zástavním právem k nemovitosti. Hypotéka je poskytována až do výše 80 % ZHN. Splatnost úvěru je od 1 roku do 30 let ve formě pravidelných měsíčních anuitních splátek a počáteční splácení lze odložit až o 12 měsíců. Minimální částka na úvěr je od 200 000 Kč a maximální hranice není omezena. Úroková sazba se dá fixovat na dobu až 20 let. Úvěr je možné čerpat jednorázově až 6 měsíců nebo postupně až 24 měsíců. Hypoteční úvěr neúčelový nerezidenční nám nabízí možnost využít k tomuto typu závazku i Převratnou hypotéku.

Hypoteční úvěr neúčelový

Jak už sám název napovídá, hypotéku můžeme použít na cokoliv, není tedy nutné prozrazovat účel našeho záměru. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti a poskytován až do 70 % ZHN u splatnosti úvěru do 15 let a do 60 % ZHN u splatnosti do 20 let. Minimální částka úvěru činí 200 000 Kč a maximální 10 mil. Kč. Doba splatnosti úvěru se pohybuje od 1 roku do 20 let a i zde opět ve formě pravidelných měsíčních anuitních splátek. Úrokovou sazbu lze fixovat až na dobu 20 let. Čerpání probíhá jednorázově až 6 měsíců. Rovněž i hypoteční úvěr neúčelový umožňuje kombinaci s Převratnou hypotékou.

Převratná hypotéka

Převratná hypotéka představuje unikátní hypoteční úvěr, jehož unikátnost je založena na úrokové sazbě, která je kalkulována jako součet marže a základní hypoteční sazby (BMR). Marže je uvedena v úvěrové smlouvě a je neměnná po celou dobu trvání úvěru. Výše BMR je odvozena od tržní úrokové sazby. Výhoda spočívá v tom, že výše splátky je odvozena od aktuální situace na trhu peněz a je nižší než u hypoték s fixní úrokovou sazbou. Díky nízké úrokové sazbě zaplatíme celkově i nižší úroky. V případě potřeby můžeme přejít na fixní úrokovou sazbu. Splácení probíhá v podobě anuitní splátky a je umožněno až 4x ročně uskutečnit mimořádnou splátku.

3.4 Komparace hypotečních úvěrů dle vybraných kritérií

Nabídka hypotečních úvěrů

Když se podíváme na popsané nabídky vybraných tří bank, zjistíme, že v nich je určitá podobnost. Tím, že mají jednotlivé produkty jiné názvy, jiné doplňující služby a jiné nároky na žadatele, se banky od sebe navzájem odlišují, čímž si konkurují. Rozdílná nabídka umožňuje banku identifikovat, a čím zajímavější nabídka je, tím se samozřejmě zvyšuje možnost získání potencionálního klienta. Každá ze tří uvedených bank nabízí alespoň jeden účelový úvěr na bydlení a jednu americkou hypotéku. Výrazně se však odlišuje Raiffeisenbank, která nabízí Offsetovou hypotéku se zápočtem úspor a dokonce umožňuje čerpání dotací na bydlení u Hypotéky k programu Zelená úsporám. Unikátní nabídkou je i Převratná hypotéka poskytovaná UniCredit Bank, jejichž úroková sazba je ovlivňována aktuální situací na trhu peněz s možností přejít podle potřeby na fixní

úrokovou sazbu, a zároveň Hypoteční banka se sazbou P plus. Naproti tomu Raiffeisenbank a Hypoteční banka jako jediná nabízí hypotéku bez dokládání příjmu.

Úroková sazba

Znalost úrokové sazby je nezbytnou součástí při volbě hypotéky. Její výše je založena na zvoleném produktu, na žadatelových možnostech a schopnostech splácet, na jeho požadavcích a samozřejmě i na nabídce banky. Z toho důvodu je velmi obtížné provést srovnání (názorná ukázka srovnání viz následující kapitola). Existují obecná pravidla o úrokové sazbě, na které bychom měli při hledání hypotéky myslet. Účelové hypotéky mají nižší úrokovou sazbu než americké hypoteční úvěry a úroková sazba je vyšší, čím je větší maximální výše úvěru, čím je doba fixace a splatnost úvěru delší. V následujících tabulkách (tab. 3.5 až tab. 3.7) jsou zachyceny úrokové sazby vybraných tří bank.

Tab. 3.5 Úrokové sazby Hypoteční banky platné od 1. 4. 2011

Druh úvěru	Úrokové sazby z úvěrů (v % p. a.)							
	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
HÚ do 70 %	4,53	4,29	4,39	5,09	5,39	5,39	5,39	5,39
HÚ do 85 %	4,63	4,49	4,59	5,29	5,59	5,59	5,59	5,59
HÚ do 100 %	5,63	5,59	5,69	6,39	6,69	6,69	6,69	6,69
HÚ na pronájem	4,83	4,59	4,69	5,39	5,69	5,69	5,69	---
Hypotéka bez doložení příjmů	---	7,34	7,44	8,14	8,44	8,44	8,44	8,44
Kombinované produkty do 70 %	4,83	4,59	4,69	5,39	5,69	5,69	5,69	5,69
Kombinované produkty do 85 %	4,93	4,79	4,89	5,59	5,89	5,89	5,89	5,89
HÚ s inv. živ. pojištěním do 70 %	4,53	4,29	4,39	5,09	5,39	5,39	5,39	5,39
HÚ s inv. živ. pojištěním do 85 %	4,63	4,49	4,59	5,29	5,59	5,59	5,59	5,59
Předhypoteční úvěr	8,49	---	---	---	---	---	---	---
Americká hypotéka	8,48	8,48	8,48					

Zdroj: Vlastní, na základě údajů na WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>

Tab. 3.6 Úrokové sazby Raiffeisenbank platné od 24. 1. 2011

Typy hypoték	Minimální úrokové sazby v % pro jednotlivé fixace								
	1 R	2 R	3 R	4 R	5 let	6 let	7 let	10 let	15 let
Klasik	5,19	4,59	4,49	4,79	4,79	5,79	5,79	5,99	5,99
Profit	6,89	6,29	6,19	6,49	6,49	7,49	7,49	7,69	7,69
Hypotéka bez dokládání příjmu	6,70	7,14	7,39	7,53	7,68	7,82	7,83	8,08	8,50
Hypotéka bez dokládání příjmu -neúčelová	9,40	9,84	10,09	10,23	10,38	10,52	10,53	10,78	11,20
Klasik Plus -PHU v nezajištěném obd.	7,49	6,89	6,79	7,09	7,09	8,09	8,09	8,29	8,29
Klasik Plus -PHU v zajištěném období	5,19	4,59	4,49	4,79	4,79	5,79	5,79	5,99	5,99
AH Univerzál -úvěr na cokoliv	8,59	8,59	8,19	8,19	8,29	8,29	8,29	8,29	8,29
AH Univerzál - při sdělení účelu	7,59	7,59	7,19	7,19	7,29	7,29	7,29	7,29	7,29

Zdroj: Vlastní, na základě údajů na WWW: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/urokove-sazby/>

Tab. 1.6 Úrokové sazby UniCredit Bank

Typy hypoték a jejich úroková sazba v %							
Fixní období	INDIVIDUAL DO 85%	INDIVIDUAL OD 86-90%	INDIVIDUAL OD 91-100%	FLEXI	PLUS	Neresidenční	Neúčelový
1	3,79	4,79	5,79	4,09	-	4,19	6,05
3	4,09	5,09	6,09	4,39	4,39	4,49	6,35
5	4,39	5,39	6,39	4,69	4,69	4,79	6,65
10	5,39	6,39	7,39	5,69	5,69	5,79	7,65
Variabilní sazba	2,50	3,73	-	-	3,00	3,35	5,26
Základní sazba pro hypotéky			1,02% p.a.				

Zdroj: Vlastní na základě údajů na WWW: <http://www.unicreditbank.cz/cz/urokove-sazby/hypotecni-uvery.html>

Doba fixace

Doba fixace zaujímá důležitou roli v oblasti hypotečních úvěrů. Volba doby fixace se odvíjí od úrokové sazby, která daná fixace s sebou přináší, a našich obav z budoucnosti, zda dojde k razantnímu zvýšení úrokových sazeb, či nikoliv. Samozřejmě musíme i myslet na to, že čím déle máme fixovanou úrokovou sazbu, tím platíme vyšší úroky a navíc

nemůžeme, pokud bychom měli možnost, splatit hypotéku dříve. V současné době je nejvíce žádaná fixace úrokové sazby na dobu 5 let.

Když se podíváme na produkty vybraných tří bank, zjistíme, že nejdelší dobu fixace úrokové sazby nabízí Hypoteční banka, a to od 1 roku do 30 let. U Raiffeisenbank je tato doba snižena o polovinu, tzn. na 15 let a UniCredit Bank je zlatým středem, nabízí sazbu fixovanou až na dobu 20 let.

- Hypoteční banka: 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let,
- Raiffeisenbank: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 a 15 let,
- UniCredit Bank: až 20 let.

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

Jak již bylo řečeno v teoretické části, poplatků doprovázejících hypoteční úvěr je celá řada. Ať už se jedná o poplatky za správu a vedení účtu či za zpracování úvěru, vždy je velmi důležité se na tyto poplatky podívat, abychom nebyli následně překvapeni nadměrnými výdaji (viz následující tabulka 3.7).

Tab. 3.7 Poplatky

Poplatky	Hypoteční banka	Raiffeisenbank	UniCredit Bank
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,6 % z výše poskytnutého úvěru min. 4 000 Kč, max. 18 000 Kč, u PHÚ 2 000 Kč	Zdarma, 3 % z výše úvěru, min. 9 000 Kč, max. 150 000 Kč u EQUI	Zdarma (PLUS), 1% z objemu úvěru, min. 8 000 Kč (pronájem), ostatní 2 500 Kč
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč, 220 Kč se státní podporou	150 Kč s i bez státní podpory	Zdarma (PLUS), 150 Kč, 200 Kč se státní podporou
Změna smluvních podmínek	Min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč	Od 3 000 Kč do 10 000 Kč	Od 2 000 Kč do 5 000 Kč

Zdroj: Vlastní

Z tabulky vidíme, že nejnižší poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru nabízí Raiffeisenbank, kdy je tato služba u základních produktů poskytnuta zcela zdarma. UniCredit požaduje 2 500 Kč a nejvíce Hypoteční banka 4 000 Kč, pokud se nejedná o předhypoteční úvěr s poplatkem 2 000 Kč. U poplatků za správu a vedení úvěru si banky účtují stejnou částku, a to 150 Kč měsíčně. Liší se až u poplatku se státní podporou, kdy

UniCredit Bank požaduje 200 Kč a Hypoteční banka 220 Kč. V případě změny smluvních podmínek exceluje UniCredit Bank, která žádá maximálně 5 000 Kč, ostatní dvě banky až 10 000 Kč.

Maximální výše úvěru (MVU)

Může se zdát, že tento parametr hypoték není významný, ale skutečnost je taková, že je podstatný rozdíl obdržet od banky 2 mil. Kč nebo jenom 1 mil. Kč. Proto je rovněž vhodné se na tento parametr podívat. Výše úvěru je nejčastěji vyjádřena procentem ze zástavní hodnoty nemovitosti (např. 50 % ZHN), nebo s pomocí maximální hranice v korunách za podmínky, že platí obě vyjádření současně (např. 100 % ZHN, maximálně však do 5 mil. Kč). Jaké procento z hodnoty nemovitosti obdržíme, závisí na daném produktu a rovněž i na naší schopnosti úvěr splácet. V následující tabulce 3.8 jsou znázorněny maximální výše úvěrů jednotlivých produktů.

Tab. 3.8 Maximální výše úvěru

Hypoteční banka		Raiffeisenbank		UniCredit Bank	
Druh HÚ	MVU (ZHN)	Druh HÚ	MVU (ZHN)	Druh HÚ	MVU(ZHN)
HÚ do 70 %, 85 %, 100 %	70 %, 85 %, 100 %	Klasik	90 %	INDIVIDUAL DO 85%	85 %
HÚ na pronájem	85 %	Klasik Plus	75 % (90 % montovaný RD)	INDIVIDUAL OD 86-90%	90 %
Hypotéka bez doložení příjmů	50 %	Equi hypotéka bez dokládání příjmu	50 %	INDIVIDUAL OD 91-100%	100 %
Kombinované produkty do 70 % a 85 %	70 % a 85 %	Offset hypotéka	90 %	FLEXI	100 %
HÚ s inv. živ. pojištěním do 70 % a 85 %	70 % a 85 %	Variabilní hypotéka	50 %	PLUS	100 %
AH	70 %	AH Univerzál	65%	Neúčelový	60 % (20 let), 70 % (15 let)
Předhypoteční úvěr	85% - 100 %	Hypotéka k programu Zelená úsporám	90%	Nerezidenční	80 %
		Profit	70 %		

Zdroj: Vlastní

Jak je vidět z tabulky (3.8), hypoteční úvěry jsou nejčastěji poskytovány od 50 % do 100 % hodnoty nemovitosti, u UniCredit Bank dokonce od 60 % ZHN. Pokud se podíváme detailněji, zjistíme, že např. americká hypotéka, kterou mají v nabídce všechny tři banky, je Hypoteční bankou poskytnuta do výše 70 %, zatímco u Raiffeisenbank do 65 % a dokonce do 60 % hodnoty nemovitosti při splatnosti 20 let u UniCredit Bank.

4. Zhodnocení vybraných bankovních hypoték

Při každé úvaze o bankovním hypotečním úvěru je nutné si uvědomit, zda je námi zvolený bankovní produkt vhodný, a to jednak z hlediska požadavků dané banky (zejména se jedná o výši úrokové sazby, volbu fixní sazby či sazbové zvýhodnění, výši LTV, úvěrovou dokumentaci či poplatky za bankovní služby), a dále vzhledem k naší samotné finanční situaci a požadavkům (tzn. jaká je výše měsíčních příjmů a výdajů za domácnost a výše zůstatku jiných již rozběhnutých úvěrů, tzn. výše dluhu). Z toho důvodu je účelné nechat si vypracovat orientační propočty co nejvíce bank, které nám na požádání připraví každá banka anebo finanční poradce, a na základě získaných informací si zvolit optimální variantu.

Pro následující smyšlený příklad, taktéž pro názornou ukázkou optimální volby bankovního produktu, jsem si zvolila ke 3 bankovním institucím z předchozí kapitoly této práce ještě další 3, a to Komerční banku (KB), Českou spořitelnu (ČS) a Volksbank (VB). Na základě vypracovaných orientačních propočtů těchto bank (přílohy 1 - 6), kdy počítáme se stejnými požadavky a vstupními údaji, provedu porovnání hypoték zejména podle úrokových sazeb a anuitních splátek, následně dané hypotéky zhodnotím a vyberu v příkladu daným okolnostem přijatelnou variantu. Zaměřím se zde na refinancování bydlení, jež se zařadilo svou žádaností mezi často využívané bankovní produkty na českém trhu a které umožňuje klientům získat výhodnější podmínky úvěrování.

Příklad: Manželský pár, (manžel - 33 let, do ledna roku 2011 pracoval jako OSVČ, ZD v daňovém přiznání za rok 2010 činil 115 000 Kč, od února 2011 pracuje jako zaměstnanec - zaměstnanecký poměr; manželka - 28 let a je na mateřské dovolené), se rozhodne refinancovat svou dosavadní hypotéku na byt²², protože za současných podmínek je pro ně nevýhodná a výhodnější pro ně je uhrazení tohoto závazku závazkem novým. Tržní hodnota bytu činí 1 700 000 Kč a manželé potřebují na refinancování úvěru částku ve výši 1 380 000 Kč. Manželé nejsou klienty ani jedné z uvedených bank. Jejich čistý měsíční příjem činí 32 000 Kč a o refinancování požádali v březnu roku 2011. V následující tabulce 4.1 jsou zachyceny další vstupní údaje o požadovaném úvěru.

²² U stávajícího úvěru končí 3letá fixace úrokové sazby, proto mají Manželé možnost porozhlédnout se po atraktivnější nabídce.

Tab. 4.1 Vstupní údaje

Účel úvěru	refinancování HÚ
Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva neboli odhadovaná tržní hodnota nemovitosti	1 700 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 380 000 Kč
Požadovaná doba splácení (let) /počet měsíců	27/324
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5
Kalkulováno pro počet žadatelů	2
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	0 Kč
Žadatelé	občany ČR
Příjmy	Česká republika

Zdroj: Vlastní

Zajímavou nabídku si pro Manžele připravila UniCredit Bank. Jak je vidět z tabulky 4.2, Banka nevyžaduje doklad o výši příjmů žadatelů. Našemu Páru tak Banka umožňuje získat požadovanou výši úvěru bez zdlouhavého dokládání dokumentů. I když UCB nabízí vyšší úrokovou sazbu i měsíční splátku, představuje tento typ hypotéky jistý druh jistoty získání HÚ a to v případě, že nikde jinde neuspějeme. Vzhledem k úrokové sazbě 4,69% p. a. což, jak zjistíme později, není ve srovnání s ostatními bankami nejnižší, Manželům tedy tuto variantu nedoporučuji²³.

Tab. 4.2 UniCredit Bank

Typ hypotečního úvěru	HÚ účelový rezidenční individual
Věk žadatele ²⁴	33 let
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	-
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	81% z HN
Úroková sazba p. a. (předpokládaná)	4,69%
Měsíční anuitní splátka:	7 518 Kč

Zdroj: Vlastní

V případech Hypoteční a Komerční banky (tab. 4.3) jsou dané hypotéky téměř srovnatelné. U HB se dostáváme na úroveň úrokové sazby 4,59% p. a., což je o 0,15

²³ Od 14. 2. 2011 vstupuje v platnost podmínka, že žadatelé musí doložit Čestné prohlášení o výši příjmu, tudíž je zmiňovaná nabídka pro Manžele dosti nevýhodná a určitě jim radím obrátit se na jinou bankovní instituci.

²⁴ Věk žadatele se uvádí do žádosti vždy, avšak některé banky jako RB aj. jej v orientačním propočtu nezohledňují.

procentních bodů ročně více, než u KB. Měsíční splátky se liší zhruba o 20 desítek Kč. Poměrně malá částka, ale zde se dá hodně ušetřit. Obě banky jsou ochotné vyplatit až 85% z hodnoty nemovitosti, což by Manželům s přehledem pokrylo požadovanou sumu a ještě by dostali něco navíc. Banky se liší v úvěrové dokumentaci. KB nepožaduje doložení Čestného prohlášení o výši příjmů, HB ano²⁵. V našem případě mají Manželé dohromady čistý měsíční příjem ve výši 32 000 Kč a úrokové sazby a měsíční splátky jsou kalkulovány s ohledem na tuto částku. V tabulce jsou pro zajímavost zachyceny i maximální možné částky úvěru, které by mohli Manželé při takovém příjmu získat. Vzhledem k lákavější nabídce volím hypotéku od Komerční banky.

Tab. 4.3 Hypoteční banka a Komerční banka

Název banky	HB	KB
Typ hypotečního úvěru	HÚ pro FO (HUF)	HÚ Klasik
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	32 000 Kč	-
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	85% z HN	85% z HN
Úroková sazba p. a. (předpokládaná)	4,59%	4,44%
Měsíční anuitní splátka:	7 437 Kč	7 318 Kč
Maximální možná výše úvěru (při 32000 Kč)	2 613 000 Kč	2 683 060 Kč

Zdroj: Vlastní

Finanční trh nabízí Manželům i možnost úvěru od Raiffeisenbank (tab. 4.4). I zde musíme doložit výši příjmů. Avšak toto doložení představuje to nejmenší vzhledem k výsledným splátkám 8 177 Kč měsíčně a úrokové sazbě 5,49% ročně, které zaručeně převyšují dosavadní srovnávané údaje, a to sazbu 4,69% p. a. a splátku 7 518 Kč od UCB. Daný produkt je výhodný zejména pro stálé klienty této Banky. Jelikož RB si svých klientů cení, nabídne jim zvýhodněnou sazbu. Manželé bohužel klienty nejsou, tudíž upsání se této nabídce by bylo poněkud dražší. Rozhodně nedoporučuji.

²⁵ U KB a Volksbank existuje výjimka, kdy klient nemusí dokládat výši příjmů, jestliže úvěr, který bude refinancován, trvá více jak 34 měsíců, a může Bance doložit platby za tyto měsíce. V našem případě úvěr trval právě 36 měsíců, kdy skončila 3letá fixace úrokové sazby, proto Manželé příjmy dokládat nemusí, i když je příjem zobrazen v orientačním propočtu.

Tab. 4.4 Raiffeisenbank

Typ hypotečního úvěru	HÚ Klasik
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	32 000 Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	81,18% z HN
Úroková sazba p. a. (předpokládaná)	5,49%
Měsíční anuitní splátka:	8 177 Kč

Zdroj: Vlastní

Česká Spořitelna nabízí hypotéku s názvem Ideální hypotéka. Po zhlédnutí tabulky 4.5 je zjevné, že název odpovídá skutečnosti. Banka nabízí velmi nízkou úrokovou sazbu i měsíční splátku. Výše LTV je rovněž dostačující požadavku. Manželé ovšem musí opět doložit Čestné prohlášení o výši příjmu. Danému produktu se nedá víc vytknout. Vřele Manželům doporučuji.

Tab. 4.5 Česká Spořitelna

Typ hypotečního úvěru	Ideální hypotéka
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	32 000 Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	81, 18% z HN
Úroková sazba p. a. (předpokládaná)	3,84%
Měsíční anuitní splátka:	6 462 Kč

Zdroj: Vlastní

U Volksbank (tab. 4.6) Manželům nabídli úvěr bez dokládání výše příjmů. Částka 7 166 Kč měsíčně oproti ostatním nabídkám vypadá také jako ucházející i roční úroková sazba 4,19% je přijatelná. Rovněž doporučuji.

Tab. 4.3 Volksbank

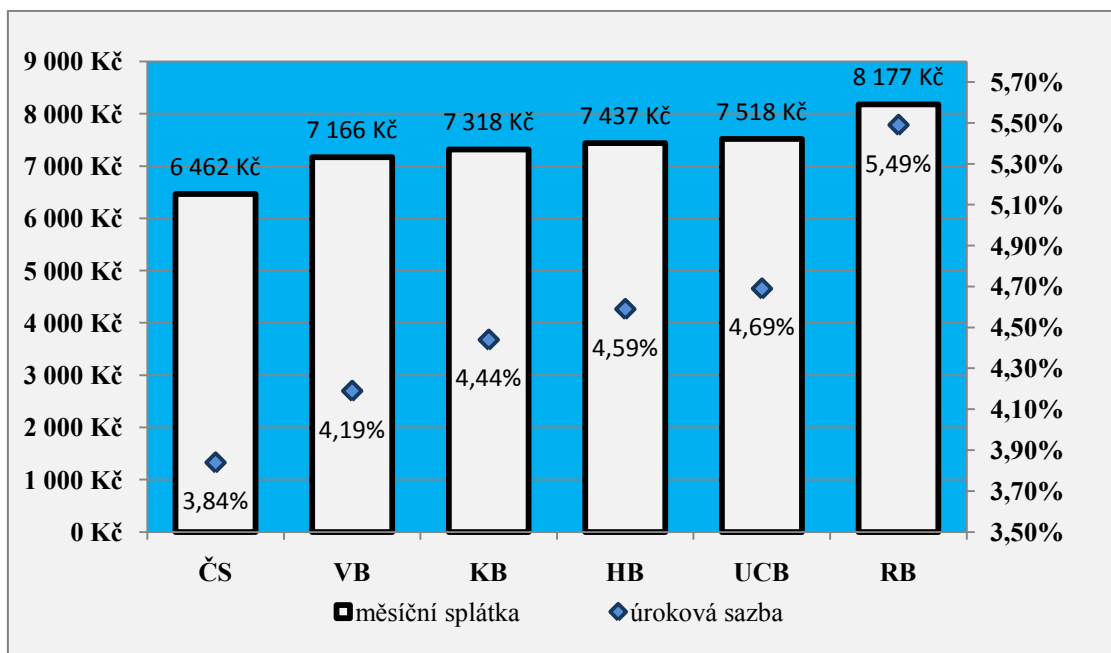
Typ hypotečního úvěru	HÚ
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	-
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	85%
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	4,19%
Měsíční anuitní splátka:	7 166 Kč
Maximální možná výše úvěru při příjmu 32000 Kč	3 060 000 Kč

Zdroj: Vlastní

V následujícím souhrnném přehledu úrokových sazeb a měsíčních splátek (graf 4.1) vidíme, že za podmínky nejnižší úrokové sazby vítězí Česká Spořitelna s úrokovou sazbou

3,84% p. a. a měsíční splátkou 6 462 Kč a prohrává Raiffeisenbank s rozdílem úrokové sazby vyšší o 1,65 procentních bodů a splátkou vyšší o 1 715 Kč, což v horizontu 27 let představuje (v případě, že počítáme s fixní úrokovou sazbou po celou dobu splácení²⁶) přeplatek navíc o 555 660 Kč.

Graf 4. 1 Souhrnný přehled úrokových sazeb a anuitních splátek



Zdroj: Vlastní

Za podmínky nejnižší úrokové sazby hovořím z důvodu, že je nutné si zkontrolovat, zda splňujeme i jiné podmínky pro schválení žádosti o úvěr, např. doložení Čestného prohlášení o výši příjmu. Ze zadání příkladu o Manželech víme, že manžel od února pracuje jako zaměstnanec. Potvrzení o výši příjmu by si tedy měl zajistit u stávající firmy. Problém je však v tom, že manžel je ve zkušební době a takovéto potvrzení mu firma nevystaví. Mohl by doložit příjmy jako OSVČ z daňového přiznání. Zde vzniká další problém. Banky neakceptují DP se základem daně nižším než 120 000 Kč.²⁷ V konečném důsledku tedy manžel není schopen doložit potvrzení o příjmu a manželčina mateřská bance stačit nebude. Proto se musí obrátit na banku, která nepožaduje doklad o příjmu. Jelikož je u České Spořitelny zmiňovaný doklad podmínkou, Manželům by byla žádost o úvěr zamítnuta. Tímto byla vyřazena ČS, RB, HB i UCB (po změně). Zbývá si tedy vybrat mezi Komerční bankou a Volksbank. Po opětovném zhlédnutí grafu 4.1 je

²⁶ S pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení počítáme pouze pro zjednodušení příkladu.

²⁷ Některé banky akceptují i DP s nižším základem daně, než 120 000 Kč, ale pro tento příklad budeme počítat s variantou, že nikoliv.

evidentní, že nabídka od Volksbank je atraktivnější, nachází se jako druhá v pořadí, nabídka od Komerční banky je až na třetím místě.

U Volksbank Manželé splňují všechny podmínky, tudíž není žádný problém, aby požadovanou sumu neobdrželi. Úvěr na refinancování jim bude schválen při úrokové sazbě 4,19% ročně a měsíční splátce 7 166 Kč.

V této fázi si musíme spočítat výši doprovodných poplatků. Poplatek za vedení úvěrového účtu je u Komerční banky i Volksbank stejný ve výši 150 Kč měsíčně. Poplatek za zpracování úvěru se u těchto dvou bank liší, Volksbank požaduje částku 999 Kč a Komerční banka 2 900 Kč. I z hlediska poplatků Volksbank vítězí. Z toho důvodu volím nabídku od Volksbank jako optimální řešení zmíněné situace.

Shrnutí

Z jednotlivých tabulek v této kapitole mohu říci, že bankovní hypotéky týkající se refinancování jsou svou podstatou opravdu stejné. Jejich různorodé podmínky jsou přesně tím, čím se banky stávají originální. Tak jako Volksbank by si za výhodnou nabídku získala za klienty zmíněný manželský pár. Na druhou stranu jsem stále toho názoru, že bohaté nabídky bank, platí pro všechny hypoteční úvěry, tlačí potencionální žadatele do kouta. Na bankovním trhu vzniká obrovský chaos, opravdu matoucí jsou názvy hypoték, což má za následek, že si laik častokrát není schopen sám dobře vybrat a přistoupí na až někdy nepochopitelné podmínky.

Rozhodně Vám doporučuji se nebát této oblasti finančního trhu, nechat si poradit od odborníků není nic škodlivého, právě naopak. Lepší a objektivnější jsou služby finančních poradců. Jak již bylo řečeno, analyzují celý finanční trh, mají přehled o produktech jednotlivých bank a navíc po dlouhodobých zkušenostech a jednáních s bankami už ví, jak úvěru dosáhnout podle klientových požadavků. Klienti rovněž nemusí obíhat jednotlivé bankovní instituce.

Další variantou a dovoluji si říct, že horší, jsou informace získané od pracovníků jednotlivých bank. Jelikož se banka snaží a potřebuje získat klienty, často se v praxi stává, že i za cenu poskytnutí nepravdivých údajů, s následkem, vzhledem k nabídkám na trhu, přistoupení na opravdu špatnou nabídku. Tady se bohužel projevuje nevědomost a neznalost lidí v dané oblasti a občas i přehnaná důvěřivost až naivita.

Nejhorší variantou podle mě jsou informace získané z orientačních kalkulaček na internetových stránkách buď samotných bank, nebo různých finančních serverů. V tomto případě je propočet opravdu hodně orientační, protože úroková sazba a výše splátek se opravdu určuje individuálně. Často slouží pouze k nalákání potencionálních klientů do banky, kde už samotní pracovníci takticky zapracují na uzavření úvěrové smlouvy.

5. Závěr

V bakalářské práci jsem se zabývala hypotečními úvěry pro fyzické osoby. Provedla jsem Vás oblastí hypotečních úvěrů a snad přispěla k aspoň částečnému pochopení tohoto bankovního světa.

Během psaní této práce jsem dospěla k názoru, že běžný občan (laik, znalec oboru), není schopen se bez důkladného prostudování v hypotečních produktech orientovat. Bankovní trh je natolik rozmanitý svými nabídkami, že ani malé či středně větší úsilí a zájem o hypoteční produkty rozhodně nebude stačit, abychom si dobře zvolili. Je pravdou, že mnoho bank se již snaží přiblížit se svým klientům pomocí zjednodušených termínů ve formě, např. hypotéka na bydlení, ale jsou i instituce, které stále trvají na svých originálních názvech, jako je Klasik Plus od Raiffeisenbank, které nám toho bez důkladného prostudování moc neřeknou. Z druhé strany pohledu je možné, že přesný termín vyvolává v člověku pocit, že daná banka nabízí zcela něco unikátního, co jiná banka nemá, a navíc přesný termín zároveň banku identifikuje.

Každopádně po prostudování všech nabídek jsem nakonec zjistila, a doufám, že třeba jednou zjistíte i Vy, že podstata základních produktů bank je dá se říct stejná. Liší se, jak již bylo řečeno v této práci, hlavně v názvech a v ostatních parametrech se budou lišit vždycky, jelikož přesně tyto odlišnosti jsou tím, čím si banky mohou konkurovat, a z čeho „my“ si můžeme vybírat. Možná by nebylo na škodu sjednotit základní produkty pod jedny názvy a další výhody si nechat odlišené. Rozhodně by se nám na hypotečním trhu lépe orientovalo.

Mé vyhlídky, co se týká Vašeho výběru hypoték, do budoucna jsou následující. Buď si sami vyberete bez rozmýšlení, jako tomu bylo u hodně z Vás dosud, nebo si detailně prostudujete všechny přípustné nabídky a následně zkusíte s příslušnou bankou vyjednávat, anebo si necháte poradit zkušenými a nezávislými odborníky z řad finančních poradců. Teď už záleží pouze na Vás.

Seznam použité literatury

1) Literární publikace:

PAVELKA, F.; OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2.vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 142 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

2) Internetové zdroje:

<http://www.info.mfcr.cz/ares/ares.html.cz>

www.bankaroku.cz

www.cnb.cz/cs/legislativa/leg_kapitalovy_trh/zakony/download/Zakon_190_2004.pdf

www.csas.cz

www.finance.cz

www.hypotecnibanka.cz

www.kb.cz

www.rb.cz

www.unicreditbank.cz

www.volksbank.cz

www.zlatakoruna.info

3) Interní materiály:

Interní metodika společnosti Hypoteční banka a.s

Interní metodika společnosti Raiffeisenbank a.s

Interní metodika společnosti UniCredit Bank a.s

Seznam zkratek

AH	americká hypotéka
BMR	základní hypoteční sazba
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
DP	daňové přiznání
FO	fyzická osoba
FP	finanční prostředky
H	hypotéka
HÚ	hypoteční úvěr
HUF	hypoteční úvěr pro FO
HUFI	Hypoteční úvěr pro fyzické osoby v kombinaci s IŽP
HUFI CP	HUFI v kombinaci s cennými papíry
HUFJ	Hypoteční úvěr pro fyzické osoby v kombinaci s KŽP
HUFJ/I	HUF s odkladem splátky jistiny
IŽP	investiční životní pojištění
KB	Komerční banka
KŽP	kapitálové životní pojištění
LTV	loan to value, poměr úvěrové angažovanosti k zástavní hodnotě nemovitosti/í v %
MVU	maximální výše úvěru
MS	mimořádné splácení
NHU	neúčelový hypoteční úvěr pro FO
OR	obchodní rejstřík
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
p.a.	per annum – ročně nebo za rok
PHU	předhypoteční úvěr pro FO
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate - pražská mezibankovní úroková sazba.
R	rok
RBCZ	Raffaelsenbank CZ

RD	rodinný dům
UCB	UniCredit Bank
ÚH	účelová hypotéka
VB	Volksbank
VÚ	výše úvěru
ZDP	zákon o dani z příjmu
ZHN	zástavní hodnota nemovitosti
ZP	znalecký posudek

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. - autorský zákon, zejména § 35 - užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 - školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11. května 2011

.....
Lucie Jírková

Adresa trvalého pobytu studenta:

V.Nezvala 549, Frýdek-Místek 738 01

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Orientační propočet - UniCredit Bank
- Příloha č. 2 Orientační propočet - Hypoteční banka
- Příloha č. 3 Orientační propočet - Komerční banka
- Příloha č. 4 Orientační propočet - Raiffeisenbank
- Příloha č. 5 Orientační propočet - Česká spořitelna
- Příloha č. 6 Orientační propočet - Volksbank